

ENTREVISTA

Miguel Ángel Sánchez Fraile • Srío. Gral. de la Cámara de la Propiedad Urbana



FOTOS ANA M. DIEZ

«El IBI no redistribuye la riqueza y depende de un valor catastral muy discutible»

Perfil. Nació en Trobajo del Camino, está casado y tiene una hija. Sus primeros estudios los realizó en el Colegio de Educación Infantil y Primaria San Claudio. Licenciado en Derecho, está en posesión de sendos másteres de Gestión de Empresa y Recursos Humanos, realizados a través de la Cámara de Comercio e Industria de León

F. ALLER | LEÓN
fernando.aller@eldiadelon.es

Miguel Ángel Sánchez es el secretario general de la Cámara de la Propiedad Urbana de León, una organización sin ánimo de lucro que presta servicios de asesoría jurídica y técnica y que representa los intereses de los propietarios de inmuebles, no solo de forma directa e indirecta también defiende al conjunto de los ciudadanos. Es una asociación que se regula por la Ley de Asociaciones aparte de una ley específica de la Junta de Castilla y León. Tiene sus orígenes en el siglo XIX y en concreto la de León funciona desde 1923. Ha pasado, por lo tanto, por todos los regímenes políticos y actualmente cuenta con 1.800 asociados.

¿Qué vinculación tiene la Cámara de la Propiedad Urbana con la

administración pública, si es que tiene alguna?

Con la administración pública tuvo mucha vinculación, sobre todo en tiempos de la dictadura, cuando el asociacionismo estaba muy limitado. Y ahí se convirtieron las cámaras en corporaciones de derecho público. Esas corporaciones seguían teniendo base asociativa, pero la asociación obligatoria pasó a ser voluntaria. Ahora mismo es socio quien quiere serlo.

¿Cuáles son las condiciones que debe reunir un asociado?

Para ser asociado simplemente hay que ser propietario de una finca urbana. Una vivienda, se viva en ella o se destine al alquiler, un local, una oficina o un solar. La cuota es de 35 euros al año, IVA incluido. Nosotros al socio le prestamos una serie de ser-

vicios, independientemente de que algunos de esos servicios también puedan repercutir en el beneficio general de la población.

¿Qué tipo de servicios presta al propietario la Cámara de la Propiedad Inmobiliaria?

Con la cuota podemos permitirnos, gracias a esos servicios que también prestamos y por ser una organización sin ánimo de lucro, como ocurre con este tipo de asociaciones, prestar una serie de servicios en unas condiciones de mercado mucho más favorables de las que podrían lograr de forma independiente cada uno de nuestros asociados. Tenemos derecho, por ejemplo, a un servicio jurídico especializado en materia de propiedad de forma ilimitada. Contamos con dos abogados desde hace más de 20 años que se dedican a prestar este servicio en

exclusividad. La especialización es total, con lo cual podemos decir que el servicio es de muy alta calidad.

Hace unos años la Cámara de la Propiedad Inmobiliaria abanderó una campaña en contra de la subida del IBI por parte del Ayuntamiento de León. A una parte importante de la población le sorprendió aquella acción, porque seguramente hasta ese momento se consideraba a la Cámara como un elemento más de la Administración, con los inconvenientes que eso supone de contaminación política. Sin embargo, apareció ante la sociedad como un instrumento de defensa de los propietarios mediante acciones jurídicas...

Es natural. Venía de la etapa anterior. Como corporación de derecho público en su momento, la Cámara estaba asimilada a la Administración

a los ojos de todo el mundo. Eso le pasó también a la Cámara de Comercio, a las cámaras agrarias... Lo que pasa es que se entra en democracia y las instituciones se van adaptando. En este caso la forma lógica para que exista una Cámara de la Propiedad es la asociativa. Ya contaba con una base social. Obligatoria, forzosa, y eso hacía que bebiera de ese carácter oficial. De hecho eran Cámaras Oficiales de la Propiedad. A los sindicatos les pasaba lo mismo. En el momento en que nos reconvertimos a una situación política diferente, también la Cámara se transformó en una asociación. Es decir, un organismo que colabora con los poderes públicos, pero que a su vez moderan el excesivo poder de lo público. En el caso que comenta, lo que suscitó enfrentamiento fue la inseguridad jurídica y la arbitrariedad. En este país la subida de impuestos requiere de muy pocos requisitos legales, obedecen a una decisión política. Decidimos reclamar el IBI porque nos pareció una subida desmesurada. Porque nuestros asociados nos los reclamaron. Nosotros recogemos quejas. Casi dos mil asociados consultando a diario, al final generaron el conocimiento de un problema social más amplio. Y nosotros tenemos la obligación de actuar en beneficio de nuestros asociados, aunque sea judicialmente.

«Ese « aunque » que usted emplea parece dar a entender que no es la vía judicial lo que prefiere».

Quiero decir que no siempre intervinimos judicialmente. Reclamamos, mediamos... Incluso las administraciones públicas nos invitan a colaborar; tanto la Junta de Castilla y León como el Ayuntamiento. Incluso a nivel estatal, a través de la Confederación de Cámaras también colaboramos. Y hemos conseguido algunas mejoras en algún tipo de

mediación, como en el tema de desahucios. Las asociaciones tienen que canalizar las inquietudes y las reclamaciones de los ciudadanos.

No parece que existiera mucha mediación cuando la polémica de la subida del IBI en el año 2008 y el liderazgo que en contra asumió la Cámara de la Propiedad.

Más que liderar un movimiento, nosotros lo que hicimos fue poner una demanda porque entendíamos que había graves irregularidades en el expediente. El IBI, para empezar, es un impuesto directo muy discutible tal y como se concibe, porque no es un impuesto que distribuya la riqueza, es proporcional a unos metros o a la situación de la vivienda. Y depende de un valor catastral muy discutible. El IBI quizá debería de desaparecer y buscar los ayuntamientos otra vía de financiación. Pero la realidad es que es la vía de financiación más importante. Subir el IBI como se hizo en el año 2008 supuso para los ciudadanos un incremento de casi el 30%. Eso es muy serio. Eso no se puede endosar al ciudadano, de hecho, yo mismo tengo una deuda extrema, sin justificar nada y con la ausencia aparente de muchos colectivos. Nosotros nunca entendimos aquello y consideramos que debíamos actuar en defensa de nuestros asociados. Al final fue en defensa de todos, porque se devolvió el dinero.

La realidad es que cuando se produjo aquel movimiento social, con grandes cosas para el propietario, la demanda, el alcalde se comprometió a que la devolución sería por igual para todos, demandantes y no, en el caso de un pronunciamiento contrario de la justicia a la subida. ¿Me imagino que aquellos restos a ustedes muchísima clientela?

Realmente nosotros interpusimos una demanda, que fue la que llegó al Tribunal Superior de Justicia y posteriormente al Supremo, y se ganó. Afectó solo a un año, fue una pena. A veces los tribunales no entran a fondo en aquello que en mi opinión deberían de entrar. Cliente, no, porque no hizo falta poner más que una demanda, que fue lo que hicimos.

¿Y ahora las aguas están calmadas?

La presión fiscal que sufre el ciudadano es tremenda. En un país donde el 75% de la población vive en propiedad, incluir en que los impuestos recaigan sobre la propiedad es un recurso fácil para la Administración. Lo tienen cobrado. El Ayuntamiento tiene cobrado el IBI al cien por cien. Es cuestión de tiempo, pero no hay fallidos. Responde el bien. Y después está el tema de las tasas.

Pero las tasas pagan servicios, no son un impuesto. ¿A qué se refiere?

Por ejemplo, hay una serie de tasas que afectan al propietario aunque sean responsabilidad del inquilino. El agua es una tasa, está configurada como tal, lo mismo que el alcantarillado. Si el inquilino no paga, lo paga el propietario. En esto hemos mantenido una oposición clara. Si un inquilino no paga el agua al menos debería de ser avisado el propietario, si no se quiere tomar la medida más drástica de cortar el suministro. Nunca entendimos por qué nos pueden cortar la luz por falta de pago y no el agua. Si alguien no paga, lo lógico es que se corte el suministro. Si no tiene dinero para hacer frente a ese servicio básico, ahí



es donde han de intervenir los poderes públicos y donde se puede recurrir a la solidaridad social. Pero en ningún caso ha de ser el propietario de la vivienda el que acabe pagando la deuda de otro. Hemos visto deudas muy fuertes por este asunto. Porque no solo se trata de viviendas, ocurre lo mismo en locales alquilados. Es muy cómodo para el recaudador dejar que el moroso acumule deuda pensando que ya se reclamará a los cuatro años. No digo que estos casos fueran deliberados. Pero lo parecen. Porque nos hemos encontrado con propietarios a los que de repente, sin tener conocimiento previo, se le reclaman tres años de consumo de agua. Ahora con la privatización del servicio, creo que al segundo mes se han dado cortes

de agua. Al menos no se deja acumular una deuda enorme para el propietario.

¿La privatización del agua les ha resuelto un problema a los propietarios que alquilan?

Nosotros no estamos de acuerdo con la subida de tarifas que ha habido desde la privatización. Se supone que esta fórmula mejoraba el servicio y que permitiría abaratar los precios. La realidad es que el recibo que nos giran de agua y alcantarillado ha subido un 20% desde que se ha hecho cargo del servicio Aguas de León. Y se dijo que la privatización se hacía para abaratar los precios. Ahora está en cuestión. Y lo está por algo. La verdad es que se concibe mal que la iniciativa privada supla a una Administración pública bien gestionada.

El Servicio Municipalizado de Aguas, que se llamaba entonces, siempre tuvo beneficios. Ahora subirá, que no lo llega y que hay que subir las tasas todos los años.

Tal vez se debía -buscando una explicación- a que el Ayuntamiento cobró de entrada un canon por anticipado a la empresa concesionaria al privatizar el servicio, una especie de 'mordida' oficial para cubrir el déficit que generaba la crisis. ¿No lo cree así?

Pues no. Porque ese dinero que recibí el Ayuntamiento tiene que devolverlo a la empresa año a año. El Ayuntamiento devuelve un millón de euros al año. No era a fondo perdido. ¿Y de donde sale el dinero para devolverlo? Entraron en las arcas del Ayuntamiento 20 o 25 millones, teórica-

mente para modernizar las infraestructuras. ¿Verdad? El dinero entró en un saco, en un pozo sin fondo.

¿Y a la Cámara de la Propiedad qué papel le corresponde en este tipo de asuntos?

Algo se puede hacer. No solo hay que hacer algo cada cuatro años, en elecciones. Hay que conocer, darse cuenta de las cosas. Y se prometió bajar la tasa y se ha subido, hay que saberlo.

Les veo haciendo el papel de lobby frente al poder municipal, un elemento de presión con intereses políticos.

No, con intereses políticos en absoluto. Somos una asociación totalmente apolítica. De hecho, no hay corporación con la que no llevemos mal ni bien. El IBI coincidió con la corporación municipal socialista. Todo lo de Aguas es con la corporación del PP. Nosotros tenemos dos pleitos por temas de agua ante el Tribunal superior de Justicia y el Supremo. No queremos que se nos inventen tasas. La tasa tiene que cubrir el coste del servicio, que esté claro. La tasa no tiene un carácter solidario, la tasa no es para hacer solidaridad. Por ejemplo, estamos en contra de la tasa por el cambio de contadores de agua. Nos van a cambiar a todos los contadores de agua, porque dicen que no funcionan. La tasa no tiene sentido. Yo he pagado mi contador, si tengo que llevarlo a revisión a la Junta lo haré y si tengo que comprar uno nuevo, lo haré. Pero la tasa, ¿por qué? Se ha pasado otra tasa para financiar las obras de reparación de averías. Muy cómodo. Aguas de León, que tiene la exclusiva para arreglar esas averías, va a arreglar las que quiera, costándole lo que quiera. En definitiva, si un ayuntamiento tiene que subir los impuestos, que lo haga. Pero que lo justifique. Pero lo que no se puede hacer es financiar todo vía tasas.

¿En qué otros asuntos están ustedes involucrados en la actualidad y qué acciones prevén de futuro?

Al margen de los servicios que prestamos, a nivel institucional lo que pretendemos es colaborar con la Administración. El objetivo es que se tenga en cuenta al usuario, al pagador final cuando haya unas normas que le afecten. Si se nos ha tenido en cuenta, por ejemplo, con la inspección técnica de construcciones. Y ahí estuvimos revisando la necesidad de abordar este asunto. Solo estuvimos en desacuerdo en que se pretendía cobrar una tasa por la tramitación y conseguimos que no se hiciera. Entendíamos que el propietario bastante tiene con pagar el informe y las obras que ha de realizar. La inspección técnica de los edificios sí que es una necesidad, no es un capricho. Además de estos asuntos, entre nuestros objetivos está también la tarea de informar a los propietarios y usuarios de vivienda de múltiples aspectos que le afectan, con carácter general no solo para nuestros asociados. Ahora en enero organizaremos una charla sobre responsabilidad de los propietarios por las obras que hacen en sus comunidades. Es un aspecto muy importante que mucha gente desconoce. Lo mismo que aspectos relacionados con la accesibilidad, mecánica y responsabilidad en los acuerdos. La gente tiene que saber. La gente tiene que tomar acuerdos y decisiones sabiendo lo que hace y haciéndolo bien.

«Cámara de la Propiedad Inmobiliaria de León: un asesor personal por 35 euros al año»

«Se dijo que privatizar el agua rebajaría su precio y ha subido un 20%. Ahora está en cuestión»

«En un país donde el 85% es propietario, es recurso fácil hacer recaer los impuestos sobre la propiedad»