



Juan López-Contreras y Joaquín S. Torné, en el debate sobre la economía leonesa celebrado ayer. RAMIRO

## «Hay una concentración de la propiedad que no está en manos de particulares»

◆ López-Contreras: «Los cambios sociales impulsan un nuevo modelo para las viviendas»

MARÍA J. MUÑOZ | LEÓN

El escenario de la vivienda sufre un cambio constante, que se acelera, en función de las nuevas necesidades de los ciudadanos. Unas necesidades que están muy lejos de los inmuebles que se ponen en el mercado, que en el caso de León cada vez en mayor medida proceden de herencias, están anticuados, necesitan reformas. Los nuevos compradores requieren un modelo de vivienda muy alejado del que cada vez en mayor medida ponen en el mercado los *baby boomers*. Y que tampoco tiene cabida en un escenario de alquiler de calidad, porque no se irriente en los pisos ni se confía en el modelo. Un panorama en el que tienen aún un importante protagonista los pisos de renta antigua, que aunque cada vez son menos lastran las intenciones de inversión de los propietarios y dibujan un panorama de edificios obsoletos, con muy bajo rendimiento para sus propietarios. No tanto para los fondos que otean el horizonte de oportunidades. Una expectativa de inversión que, desde luego, no llegará a los barrios.

Son sólo algunas de las pinceladas que ayer dibujó Juan López-Contreras, letrado asesor de la Cámara de la Propiedad Urbana de León, en el ciclo de conferencias sobre la situación y perspectivas de la economía leonesa que organiza Diario de

**PRÓXIMA CONFERENCIA:**  
COLEGIO DE  
ECONOMISTAS



Nuria González Rabanal, decana del Colegio de Economistas de León, es la conferenciante de la próxima semana en el debate del Club de Prensa de Diario de León. Aportará la visión del colectivo de los economistas en el diagnóstico de la situación actual, pero sobre todo centrará su intervención en la necesidad de situar la realidad económica local en el mundo globalizado y la economía 4.0. Un escenario que parte de la realidad económica actual.

**Día:** 11 de diciembre, a las 19.30 horas, en el Club de Prensa de Diario de León

León en el Club de Prensa. Un debate en el que, advirtió, «la propiedad está concentrándose, y cada vez pertenece en menor medida a los particulares».

El cambio de modelo de la propiedad viene determinado sobre todo en la provincia por una situación en la que la amplia base está formada por salarios muy precarios. «Eso condiciona toda la economía, a nivel general pero de forma muy especial en la provincia». Una precariedad que impulsa el mercado del

alquiler, no como un nuevo modelo de vida, sino por una necesidad económica. Al final bajos salarios y bajos alquileres implican gastos inasumibles para los propietarios a la hora de afrontar mejoras que dignifiquen los edificios.

Una reforma global imprescindible si se piensa la ciudad desde un punto de vista global y con perspectiva, que pasa por «hacer de León un lugar donde la calidad de vida es un valor en alza», en una sociedad don-

de las nuevas tecnologías permiten trabajar desde cualquier rincón».

Juan López-Contreras resaltó ayer en el Club de Prensa que la calidad de vida de la ciudad pasa también por dar una solución al desolador panorama de los locales comerciales vacíos. «Las alternativas que se plantean son muchas, tantas como nuevas situaciones se planteen». Por ejemplo, utilizar los locales comerciales para responder al nuevo modelo de demanda turística.

El letrado asesor de la Cámara de la Propiedad Urbana de León se mostró especialmente preocupado por el cambio de mentalidad que está producién-

**Viviendas vacías**  
Las administraciones están tomando medidas frente al problema social que suponen

**Alquileres**  
El crecimiento se debe más a la precariedad económica que al convencimiento

dose en el país respecto a las necesidades de vivienda. Que no son especialmente acuciantes en León, pero sí en las grandes ciudades. «No hemos prestado suficiente atención a la Constitución, siempre hemos pensado en la propiedad privada como un derecho inamovible. Pero la realidad es otra, y las necesidades remueven conciencias sociales». El mandato constitucional pone por encima de la mesa el debate sobre las necesidades sociales, por encima de derechos que hasta ahora no se había planteado cuestionar. «La conciencia social está ahí, los tiempos han cambiado».



El auditorio escuchó la exposición del letrado de la Cámara de la Propiedad Urbana. RAMIRO

## LA ECONOMÍA A DEBATE EN LEÓN

MARÍA J. MUÑOZ | LEÓN

■ La asesora de la Cámara de la Propiedad Urbana de León es una atalaya desde la que el letrado Juan López-Contreras observa la evolución de los asuntos relacionados con la vivienda, los locales, los alquileres, las tasas municipales... Aspectos que han vivido cambios muy importantes en los últimos años, que se han visto especialmente afectados por la crisis, pero sobre todo que se enfrentan a un cambio en la forma de vida y de propiedad que dará lugar a nuevos conceptos, aún hoy poco imaginables.

Todas estas perspectivas analizará hoy el abogado en las jornadas de debate sobre la economía leonesa que Diario de León organiza en el Club de Prensa.

—¿Cómo está evolucionando el mercado de la vivienda en León, se aprecia la recuperación económica?

—En la provincia el máximo auge inmobiliario se alcanzó en 2007, y el suelo de ventas y actividad se registró en 2013. Ahora se observa un crecimiento, aunque lentamente. Aquí la crisis llegó más tarde que en ciudades como Madrid y Barcelona, y la aceleración también se produce con más retraso. También son distintos los problemas de alquiler y desahucios que se dan en las grandes ciudades. Una peculiaridad del mercado de la vivienda leonesa es que, por el algo grado de envejecimiento, se están heredando muchas viviendas que se ponen a la venta. Creo que con esta situación en la provincia va a ser difícil evitar una nueva crisis en 2020, porque es un fenómeno creciente. Ahora saldrán al mercado todas las viviendas de la generación de los padres del baby boom. Un aspecto positivo es que esos inmuebles necesitan ser reformados, y el sector de la rehabilitación tiene un filón en esta actividad.

—Se va a crear una gran bolsa de vivienda que va a necesitar reformas, pero cada vez habrá menos compradores.

—Eso es un problema, ahí las administraciones públicas, que como se ve tienen ayudas para otros sectores económicos, pueden ayudar. Porque esto afecta a toda la población. No sólo en la propiedad, también en el arren-



López-Contreras es letrado asesor de la Cámara de la Propiedad. FERNANDO OTERO

“ JUAN LÓPEZ-CONTRERAS  
CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA

## «La propiedad ya no es un derecho absoluto, hay una función social»

damiento, porque la mayor parte de los pisos que se alquilan están obsoletos.

—¿Dará lugar a un incremento de viviendas vacías?

—El mercado de la vivienda está replanteándose desde muchos puntos de vista. Siempre hemos

considerado que la propiedad es un derecho absoluto, pero la Constitución ya introduce límites que hasta ahora no se han tenido en cuenta. Señala que la función social delimitará el contenido del derecho de propiedad, que va a estar siempre sometido

al interés general. Estamos viendo el drama de los desahucios, y el colectivo empieza a reflexionar sobre este asunto. Y las administraciones comienzan a intervenir en las viviendas vacías, bien sancionando a través de incrementos en el IBI, o favo-

reciéndolo que los propietarios las pongan en alquiler. Hasta ahora las medidas han sido un fracaso, falta unidad política para llevarlas a cabo con eficacia. En el caso de León la capital cuenta con unas 75.000 viviendas, de las que casi 25.000 están vacías. En el conjun-

to de la provincia son 325.000 las viviendas residenciales censadas, y alrededor de 60.000 están vacías. En ciudades como Madrid y Barcelona ocurre lo mismo, pero a gran escala; mientras la escasez de vivienda es alarmante. Los bajos sueldos no permiten acceder a ellas a los precios actuales, y ya hay una conciencia social de que es necesario tomar medidas.

—¿Qué herencia ha dejado en León la revisión de las rentas antiguas?

—Se mantiene un número relativamente importante de personas que ocupan viviendas con estas rentas, en niveles muy inferiores a los de hace 20 años, porque los inquilinos van fallando, pero aún importantes. Lo que

**Rehabilitación**  
«Salen al mercado muchos pisos heredados, y eso abre un nicho de negocio con las reformas»

**Vacías**  
«En la provincia hay 325.000 viviendas, y unas 60.000 están vacías, 25.000 en la capital»

provoca es que los propietarios tienen un menor rendimiento que los gastos que les genera el inmueble, y eso hace que no inviertan en los edificios, que están obsoletos. Por lo que se refiere a los locales, un gran número quedarán libres, pero la situación no se puede generalizar.

—¿Cómo están evolucionando los precios de los locales, ahora hay muchos de ellos vacíos?

—Se quedan vacíos por dos motivos fundamentales: una crisis económica brutal y el cambio de los modelos de consumo. Primero fueron las tiendas de alimentación, con la llegada de supermercados y grandes superficies; luego las tiendas de deportes, y ahora todo se agudiza con las compras por Internet. Hay un cambio de hábitos que hará que cada vez más locales comerciales estén vacíos, es necesario pensar en otras fórmulas de ocupación. Por ejemplo, destinando a los polémicos alquileres vacacionales. Pero cualquier cambio necesita unidad política para llevarlo a cabo. Lo que está claro es que los locales vacíos dan una mala imagen de la ciudad.

Lugar: Club de Prensa  
del Diario de León.  
Gran Vía de San  
Marcos, esquina con  
calle Fajeros.  
Fecha: Hoy a las  
19.30 horas.

—Los comerciantes se quejan de que las rentas no son accesibles y están subiendo de nuevo.

—Sí, es un problema. Pero quien se hipotecó para comprar un local como inversor antes de 2007 también tiene un problema de rentabilidad para amortizarlo. Al margen de los empujones céntricos, puedo asegurar que durante años los propietarios no han dejado de bajar las rentas, y eso también les hace víctimas de la situación.

—La Cámara de la Propiedad Urbana aboga por un cambio de la cultura de la vivienda, fomentando el alquiler. ¿Es una propuesta que cala en León?

—Sí está dándose un cambio, aunque seguimos por encima de la media europea en porcentaje de propiedad. En España durante años se llevó a cabo la promoción de la vivienda en propiedad, y ahora que hay dificultad de acceso está creciendo el alquiler. En León se registra, no es un incremento espectacular pero sí sostenido e importante.

—En todo caso, más por necesidad que por cambio de mentalidad.

—Creo que sí, las necesidades económicas son las que están marcando esta evolución. En la provincia hay muchísimos alquileres de entre 200 y 300 euros, aunque es verdad que la calidad de la vivienda no es la deseable. Pero es una tercera parte de lo que se paga en Madrid, por ejemplo, y eso es una ventaja. Hay que verlo como una oportunidad para atraer población a la provincia, ahora que se puede trabajar por Internet y que se valora cada vez más la calidad de vida.

—En los últimos años la construcción de viviendas parece haberse recuperado.

—Hay un incremento, se construye una media de 200 viviendas al año, aunque en el último semestre de este ejercicio hay cierta ralentización. En todo caso, no es bueno que se produzcan grandes variaciones, se registra un crecimiento paulatino y eso es más asumible. De todas formas, si la economía de León no está mejorando, el sector de la construcción no puede ir por encima en crecimiento.

—El mercado de solares urbanizables quedó parado con la

## «Es lamentable que determinados bancos se nieguen a pagar y pleiteen hasta el final»

—La morosidad ha sido un problema en las comunidades en los últimos años, y en buena parte venía de los bancos que se quedaron con los inmuebles. ¿Cómo está la situación?

—Sigue siendo un problema, pero hay que decir que no son los bancos, sino determinados bancos. Es lamentable ver su situación, algunos reparten beneficios, gastan en otras cosas, pero se niegan a cumplir las sentencias que les obligan a pagar y pleitean hasta el final. Esa es su política, reclamar hasta el final y

retrasar los pagos hasta tres años, mientras los propietarios se hacen cargo de los gastos. Creo que los directivos que toman estas decisiones tendrían que estar castigados penalmente.

—¿Qué consecuencias tiene para las comunidades de vecinos?

—Tremendas. Ocurre en bloques de todo tipo, pero sobre todo en los de nueva construcción, en los que el constructor vendió un pequeño porcentaje de viviendas y luego el banco se quedó como muchas de ellas.

En muchos casos no han estado pagando los gastos de comunidad, y mientras los han pagado los vecinos. Hay que reconocer que el banco también ha sufrido un importante deterioro patrimonial con la crisis, pero ese problema se lo ha trasladado a los particulares. Y la situación económica de muchos ciudadanos hace muy difícil que asuman sobrecostes.

—¿En qué fase están conflictos como las tasas de agua, basura, el cobro de las plusvalías...?

—En el tema del agua hay varios recursos pendientes de resolución, ahora hay polémica también con la tasa de basuras, que se unificó en 2017 y se cobra también a las fincas y locales vacíos. En cuanto al problema del impuesto de plusvalías, la solución es aún confusa. Hay sentencias del Tribunal Supremo y del Constitucional, que señalan que cuando no hay incremento no hay que pagar la plusvalía. En el Ayuntamiento de León sí se acredita esta situación se paraliza el pago.



La morosidad sigue siendo uno de los grandes problemas en las comunidades de vecinos. FERNANDO OTERO

### Crece el alquiler

«No aumenta tanto como en las grandes capitales, pero crece. Más por necesidad económica»

### Construcción

«Desde 2013 cada año se construye una media de 200 viviendas en León, es un aumento sostenido»

crisis, ¿se observa movimiento?

—Mínimo. En el centro de la ciudad ha habido alguna venta aislada, pero es mínima. El suelo del alfoz y las viviendas unifamiliares están parados, la gente únicamente está cubriendo sus necesidades. Comprar un solar implica asumir unos gastos de urbanización, que con los precios actuales hacen que la inversión no siempre sea rentable. Siempre volvemos a lo mismo, los suelos son muy bajos. Ese es un gran problema en España, y en León en particular.

—¿Cuánto ha bajado el precio de los solares durante la crisis?

—Las medias no son válidas, hay suelos que prácticamente no tienen valor porque no hay

quien los compre. Hubo gente que ganó muchísimo dinero con los solares, pero lo deseable es que los precios no oscilen de forma tan drástica. Por eso es necesario regular el mercado inmobiliario, que sean profesionales los que asesoran. Ellos ven el sector a largo plazo, no van al pelotazo, sino a mantener su negocio. Pero los comisionistas han hecho mucho daño.

—¿Qué porcentaje de reclamaciones llega a los juzgados, y cuántas se resuelven extrajudicialmente?

—En materia de arrendamientos los impagos suelen ser el 5%, y llegan al juzgado un 1%. Hay que distinguir dos tipos de situaciones: hay profesionales de no

pagar, pero hay mucha gente que no puede hacerlo. La mayoría de los propietarios son buena gente, espera y busca soluciones, y no acude a la vía judicial si no es el último extremo. Y los inquilinos, en ese caso, se van. Aquí casi todo el mundo se conoce, es más difícil actuar drásticamente. En las grandes ciudades la situación es completamente distinta.

—¿Qué grado de cumplimiento tienen cuestiones como las inspecciones técnicas de edificios, o la certificación energética?

—Las certificaciones han tenido un cumplimiento bastante generalizado, y además han permitido dar trabajo a un colectivo de aparejadores y otros profesionales que estaban pasando un momento difícil. En las inspecciones de edificios se acaba ahora el calendario de revisiones, hay que decidir si se vuelve a empezar. Tienen el problema del coste que suponen para los propietarios, pero la ventaja de que se arreglan los edificios. Si queremos que León tenga futuro tiene que ser claramente una ciudad agradable, no sólo por el turismo sino por la calidad de vida. El deterioro es una lástima. Por otro lado, si los alquileres y el coste de la vida es más barato que en las grandes ciudades, eso puede ser un factor de competitividad para atraer población a la provincia. Y tener edificios y viviendas adecuados es fundamental.

PROBLEMAS CON SU PISO O LOCAL  
PODEMOS AYUDARLE  
INFORMESE



CÁMARA DE LA PROPIEDAD  
URBANA DE LEÓN

T. 987 251 211 - F. 987 264 524 → SANTA NÓNIA 6 | 24003 LEÓN

WWW.CAMARAUROBANALEON.COM