

«Para poder ayudar a los desfavorecidos están las bonificaciones, pero no las tasas»

Miguel Ángel Sánchez Fraile Gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana de León

ALFONSO MARTÍNEZ

alfonsomartinez@lanuevacronica.com

LEÓN. Analiza la reciente sentencia que anula las tasas del agua creadas por el Ayuntamiento de León en 2014 y analiza otras cuestiones como la morosidad de los alquileres y las cláusulas suelo

– ¿Cómo valora la sentencia del Supremo sobre las tasas del agua?

– No nos ha sorprendido. Esperábamos ganarlo porque vamos muy bien preparados a los pleitos y cuando hay realmente una causa justificada. En este caso, confirmó la sentencia de 2015. Estamos hablando de la creación de tres nuevas tasas, la de contadores, la de cambio de titularidad y la de conservación de acometidas. Considerábamos que no estaban justificadas y escapaban a la naturaleza de una tasa. No estamos de acuerdo en la distribución a partes iguales ni en el pretendido carácter social. Nos da la impresión de que no es más que una maniobra para facilitar la recaudación. Si se recaudan las tasas a partes iguales y por adelantado, ¿qué servicio voy a prestar luego? No da una imagen de transparencia, algo que es fundamental hoy más que nunca. La administración debe velar por el bien de los ciudadanos y no debe ser sumisa a la iniciativa privada.

– ¿En qué se basa la sentencia?

– La sentencia nos da la razón de forma muy contundente y condena en costas al Ayuntamiento. Deja claro que el establecimiento de tasas exige de un verdadero informe técnico elaborado por el Ayuntamiento, que es el que las tiene que aprobar. No se pueden hacer esos informes sólo desde la sociedad mixta Aguas de León. La aprobación debe someterse al principio de legalidad. Sin esos informes perfectamente hechos, la tasa es nula. La sentencia dice que la actuación del interventor en este caso no ha sido correcta, porque faltaba su informe y tampoco parece razonable que forme parte del consejo de administración de la empresa, porque busca ganar dinero se rige por otros principios que no son los de la administración. Además, el Supremo se refiere al cobro por adelantado y al tema de la tasa social. Una tasa nunca es social. Si hay colectivos desfavorecidos, se les puede ayudar vía subvención o bonificación. Es la forma de ayudarles, pero no decir que se va a cobrar una tasa a partes iguales. ¿Eso es social? No, eso es café para todos.

– Hay más pleitos abiertos porque dos de las tasas se anulaban pero se volvieron a aprobar...



:: DANIEL MARTÍN

– Se suprimió la de cambio de titular, porque no puedes cobrar 50 euros por cambiar los datos de un contrato. En previsión de que el Tribunal Supremo nos iba a dar la razón como nos la había dado parcialmente el TSJ, porque también habíamos recurrido la subida del IPC, ya que fue la única tasa a la que se aplicó un tipo superior al del resto y lo vemos arbitrario, estas otras dos tasas las aprobaron de nuevo, pero esta vez con unos informes técnicos suficientes que avalan la creación y la cuantía de las mismas. Lo hemos llevado al TSJ, porque seguimos sin estar conformes con la tasa. ¿Los contadores? No es necesario ni que exista norma legal que obligue a cambiarlos. Aguas de León incrementa su facturación con estas tasas en más de 400.000 euros al año a través de un cobro por adelantado. ¿Están cambiando los contadores? En la tasa de conservación de acometidas tampoco estamos de acuerdo. ¿Todas están mal y vamos a pagarlas entre todos? El que tiene una vivienda nueva ya ha pagado una acometida nueva y además está pagando las acometidas de los demás. Queda muy al arbitrio de la empresa el arreglo de una u otra acometida. Antes eran las propias comunidades de propietarios las que debían repararlas cuando tenían una avería. Hay una tendencia general a tasificar. Todo lo que se cobre por tasa no es un impuesto y no es tan impopular. Yo creo una tasa y la tengo que cobrar. Ocurre lo mismo con Gersul, otra que pagamos a partes iguales. Habrá municipios que reciclen más que otros. ¿Por qué tienen que pagar lo mismo?

– Otro de los problemas de los propietarios es la morosidad de los inquilinos...

– Sí, yo creo que es difícil que baje, pero porque estamos en unos porcentajes casi tradicionales. No se ha incrementado especialmente. Hay una morosidad de que el inquilino ha devenido a peor fortuna de forma extraordinaria. Alguien que se queda en paro, que se le acaba la prestación y de repente se ve en dificultades. Pero en el tema de los arrendamientos no ha sido tanto como en las hipotecas, que es muy diferente. El español, tanto a nivel de renta como de hipoteca, es un gran

«La norma de las cláusulas suelo parece redactada por la propia banca, por que no ayuda al consumidor. Ahí nos han metido otro gol»

pagador. Y a la vista está. Ha tenido que venir una crisis tremenda para que haya esa cantidad de desahucios que ahora ya han pasado. Estamos regulando muchas cosas tarde y no se pudo evitar. En el caso de los alquileres, el 85% de los inquilinos paga religiosamente y no plantean problemas. Son gente normal que vive en su casa, como hacemos todos. A lo mejor hay un 10% adicional que tienen problemas de liquidez, paga al mes siguiente pero paga. Y queda un menos 5% que acaba yendo al juzgado. No es mucho. El alquiler es una inversión bastante segura siempre que se tomen precauciones razona-

bles. Cuando alquilo un piso, tengo que valorar a quién se lo alquilo. Tiene que ser alguien solvente y con unas mínimas garantías. Si alquilo a ciegas... me puedo llevar sorpresas. Aunque no porque alguien no tenga garantías significa que no vaya a pagar. No todo el mundo tiene un patrimonio ni todo el mundo puede contratar un aval porque mucha gente vive al día y tiene su familia. Para eso tenemos que tener un parque de alquiler social de protección pública al que puedan acceder con cierta facilidad. Hay casos de pedir cuatro y cinco meses de fianza. Para una vivienda protegida parece excesivo.

– ¿Cómo ve las cláusulas suelo?

– Con la última regulación estatal se ha dado una especie de moratoria a los bancos y van a tener tiempo ahora para rechazar o admitir de forma unilateral las reclamaciones de los ciudadanos. La norma parece redactada por la propia banca, porque no ayuda en nada al consumidor. Ahí la banca nos ha marcado un nuevo gol. Se trataba de regular y agilizar, pero ahora debes presentar una reclamación por escrito y no tienen ni siquiera obligación de contestar, pero tampoco se puede interponer una demanda hasta que pasen los plazos establecidos. Luego queda abierta la vía judicial, pero también es cierto que el banco puede contestar y puede hacer una oferta, la que consideren razonable. Si el consumidor la acepta, se acaba el tema. Si no, se puede ir al juzgado pero uno se arriesga a una condena en costas si al final le da la razón al banco.