

# AHORA PREFERIMOS ALQUILAR

**INMUEBLES** → La crisis económica ha animado a muchos a arrendar viviendas en lugar de comprarlas. La Sociedad Pública Estatal ofrece garantías a propietarios e inquilinos

M. DOLORES ALÍAS  
20 MINUTOS

Desde que comenzó la crisis inmobiliaria en agosto de 2007, a los propietarios de viviendas y promotores se les hace cuesta arriba vender los inmuebles. Esto ha generado que la oferta de viviendas haya aumentado y que, por consiguiente, hayan caído los precios de los alquileres, por primera vez en el último decenio.

Según diversos informes, los precios de los arrendamientos han descendido en lo que va de año entre un 8 y un 10%. De media, los españoles pagan unos 700 euros de alquiler, llegando hasta 1.200 en Madrid y 600 en Castellón.

Con el objetivo de garantizar los alquileres, tanto para los dueños como para los inquilinos, se creó en 2004 la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) ([www.spaviv.es](http://www.spaviv.es)), que ha gestionado desde su nacimiento más de 11.200 contratos.

Porque encontrar la casa que se acomode a tu economía y a tus necesidades (con plaza de garaje, sin barreras arquitectónicas, trastero, zonas verdes...) no es siempre sencillo, sobre todo para los jóvenes de entre 25 y 35 años, que son el colectivo más numeroso entre los demandantes de alquileres.

## Ventajas de movilidad

La SPA facilita esta labor a los inquilinos, puesto que su servicio de búsqueda de viviendas es gratuito, con el consiguiente ahorro del coste al agente inmobiliario tradicional y de las comisiones. Además, garantiza que las que se ofrecen son casas de calidad a un precio asequible, algo más bajo del que se oferta en el mercado.



Los inquilinos que estén sujetos a una movilidad laboral encuentran en la SPA al aliado esencial para no perder tiempo en la nueva búsqueda de vivienda: la sociedad derivará su contrato de arrendamiento al nuevo destino.

La agencia ejerce siempre de intermediaria entre el inquilino y el propietario. Evita, de este modo, las posturas abusivas de los dueños o los conflictos y las reclamaciones entre ambas partes.

Los propietarios también encuentran garantías. Se evi-

tarán la engorrosa tarea de encontrar inquilino: se acabó el tener la agenda repleta de citas para enseñar la casa.

También aporta seguridad, puesto que cuando finaliza el contrato, la SPA se encarga de visitar la vivienda para comprobar que todo está

## DESALUCIO EXPRES

### DESALOJO EN UN PLAZO DE MENOS DE 15 DÍAS

El Congreso ha aprobado la Ley de Fomento del Alquiler, que facilita el desahucio expreso. La nueva norma agiliza los trámites judiciales a los que tiene que enfrentarse el dueño de una casa para desalojar a los inquilinos morosos y cobrar las rentas pendientes. La nueva ley plantea la ejecución directa del desahucio en un plazo «no superior a 15 días y sin ulteriores trámites». Además, reduce de dos meses a uno el plazo que debe transcurrir desde que el arrendador exige el pago de las deudas atrasadas y el momento en el que puede presentar una demanda. También prevé que todas las reclamaciones se tramiten a través de un juicio verbal.

en perfectas condiciones. En el caso de que haya desperfectos o averías, la Sociedad envía a sus peritos para la subsanación de las deficiencias.

Los propietarios que quieren suscribir un contrato con la SPA deben aportar la documentación que le soliciten desde la Agencia, con el objetivo de que sus agentes elaboren un informe (tras visitar la casa que se quiere alquilar) en el que figuren todas las características de la casa. Posteriormente, la Agencia informará sobre la cuota que le pueden pagar.

## «Los árboles de mi jardín crean goteras»

En mi comunidad, cuando se entregaron los pisos (hace ya 20 años), los vecinos decidieron construirse unos trasteros en los soportales. En principio había uno para cada vecino. Nunca se escrituraron ni se legalizaron. El anterior propietario de mi vivienda vendió su trastero y yo ahora no tengo. Entiendo que no puedo exigir un trastero, pero todos los gastos que ocasionan se pagan del dinero de la comunidad. ¿Estoy obligada a pagar los gastos que puedan generar las reparaciones de los trasteros o me puedo negar? Me

dicen que es una zona común, pero yo no puedo disfrutar de ella. Creo que esos gastos sólo debería asumírselos quien dispone de trastero.

■ Legalmente, cuando se construyen trasteros, suelen ir aparejados a la vivienda como un anejo inseparable. En este caso, al no haber sido legalizados, para que el trastero no se encuentre aparejado a la vivienda, debería iniciar un procedimiento judicial de segregación. En caso contrario, y mientras tanto, el propietario actual deberá contribuir a los gastos generales de la comunidad, entre los cuales, se

## 20 minutos responde

### VIVIENDA



Deja tu pregunta en el foro de 20 minutos.es y Patricia Briones, abogada del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, responde los miércoles, de 13.00 a 14.00 h.

encuentra incluida la zona de trasteros.

Vivo en una comunidad de adosados y el mío hace esquina. Se han iniciado obras en el solado de la urbanización, para que no haya goteras en el garaje, y han descubierto raíces procedentes de mi parcela. Dice la comunidad que tengo que hacer obras en el

jardín y pagarlas o que si en un futuro el solado que están poniendo se levanta, tendré que pagar la reparación. ¿Las obras en el jardín, para evitar problemas futuros, tengo que pagarlas yo? Y si lo dejo, por si hay suerte y no tienen que quitarme los

árboles, y se rompe en un futuro el solado, ¿tendría que pagar yo el arreglo del solado de la comunidad? ■

En virtud del artículo 592 del Código Civil, si las ramas de algunos árboles se extendieran sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en suelo de otro, el dueño del suelo en el que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad. Por lo tanto, si como consecuencia de las raíces de los árboles se rompiese el solado, el dueño del chalé estará obligado a pagar las obras de reparación.

TODAS LAS PREGUNTAS Y LAS RESPUESTAS, EN... [20minutos.es](http://20minutos.es)

## 20 SEGUNDOS

### Ayudas al pensionista para la casa

El Grupo Socialista ha pactado con otros grupos una enmienda al proyecto de ley de los Presupuestos Generales del Estado para 2010 que establece un complemento de pensión de 525 euros para los pensionistas que acrediten «fehacientemente» carecer de una casa en propiedad, vivan en alquiler y no tengan parentesco con el propietario. Este complemento sólo lo podrá percibir un pensionista por «unidad familiar».

### Contra la corrupción

El Ministerio de Vivienda presentó ayer el Sistema de Información Urbana (SIU), una aplicación que permitirá luchar contra la corrupción urbanística. Facilitará conocer dónde hay suelo disponible, en qué cantidades y para qué usos. Puede consultarse en <http://siu.vivienda.es/portal/>

### Bajan los tipos en la eurozona

El tipo de interés medio en los préstamos a hogares de la zona euro para la adquisición de vivienda se situó en septiembre en el 2,81%, frente al 3% del mes anterior y el 5,80% de hace un año, según datos del Banco Central Europeo (BCE).

### Depende del banco

El «clip hipotecario» o «suelo» que las entidades financieras fijan en algunas hipotecas independiente de la evolución del euribor son de «libre contratación», por lo que no supone, a priori, un abuso para el cliente, ha explicado en el Senado la vicepresidenta económica Elena Salgado.

### Feria de viviendas usadas

Más de 500 casas de segunda mano serán vendidas los días 22 y 23 de enero próximos en Madrid, en el I Salón de Pisos de Segunda Mano de Particulares y Rebajados.