



Jaime Cabrero Presidente del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

“No entiendo por qué la dación en pago debería encarecer las hipotecas”

Paula Hidalgo MADRID.

El presidente del Consejo General de los Colegios de Abogados se muestra totalmente en contra de la liberalización de los servicios profesionales, Jaime Cabrero. Critica la mentalidad española de arriesgarse en asuntos tan trascendentes como la compra de una vivienda, que se suele realizar sin acudir a los profesionales para recibir asesoramiento. También defiende que se reactive el mercado del alquiler, mejorando la protección a los arrendatarios, y la dación en pago para que la persona desahuciada, “al menos pueda recuperar su dignidad”.

El Ejecutivo habla de liberalizar los servicios profesionales, ¿qué opinión tiene?

Me parece que es dejar a los ciudadanos sin la garantía de que los profesionales disponen de una formación mínima. Por el momento alegan que con la titulación es suficiente. Pero yo salí de la carrera de Derecho con el título y no era abogado. El Colegio garantiza que hay una ética, una deontología, que la miran otros compañeros y que también la puede mirar un juez.

¿La gente confía más en los profesionales colegiados?

Sí. Hay mucha gente que se preocupa y que, de hecho, nos llama para preguntarnos si una persona está o no colegiada. Parece que tiene un valor añadido y que da confianza a los clientes. Hay que tener en cuenta que España es el único país de Europa y del Norte de África en el que la colegiación no es obligatoria.

Ustedes se han mostrado a favor de la dación en pago, pero eso podría encarecer las hipotecas...

Los bancos dicen que sí, pero yo no entiendo por qué debería encarecerlas. Somos conscientes de que no es una tarea fácil y que los bancos viven de las hipotecas. Yo hablé con Beatriz Corredor cuando era ministra de Vivienda. Mi posición era la de intentar convencer a alguien socialista, de mentalidad liberal en teoría, de que la dación en pago era buena y positiva para que el ciudadano recuperara al menos su dignidad, porque de otra manera le echas de su casa, le quitas el sueldo y encima sigue debiendo la hipoteca.

Entonces, ¿cuál es la propuesta de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria?

Primero, que sea una dación en pa-



ELISA SENRA

go liberatoria. Es decir, que cuando entregues la vivienda no debes al banco. Porque si se sigue debiendo dinero a las entidades por los pisos es por culpa de los propios bancos, que han dado préstamos con una tasación que no correspondía. Porque hay que asegurarse de que en 10 o 20 años la vivienda no va a bajar. Nosotros proponíamos buscar a una persona en sustitución del antiguo deudor. De modo que no creas una nueva hipoteca, pero ahorras una serie de gastos, como tasaciones, costos y la persona que se marcha se libera.

Así, además, ¿bajaría el elevado 'stock' inmobiliario?

Actualmente, hay muchas vivien-

das vacías que son propiedad de las entidades bancarias. Cualquier persona va a comprarse una vivienda, no consigue una hipoteca. Pero al cabo de una semana, recibe una llamada del director de la entidad, quien le ofrece una hipoteca, bajo una serie de requisitos, pero no para el piso que le interesaba en principio, sino para una vivienda del banco. Aunque esté más barato.

Es una forma de cortar la competencia en el mercado de la vivienda.

Claro, está perjudicando el flujo económico del mercado.

¿Cómo se puede reactivar el crédito?

Con incentivos a la banca para que

ésta conceda créditos. Por ejemplo, se les podría dar facilidades fiscales, financieras. Y la entidad que no cumpla, es decir, que no conceda una serie de hipotecas al final del año o del mes, que tampoco reciba tales beneficios.

¿El mercado del alquiler sería una solución?

En España el alquiler no gusta. Parece que alquilar es tirar. Tan sólo suelen alquilar las empresas. Si se activara el mercado del alquiler, podríamos reconducir, habitando algunas viviendas. No podemos cifrarlo, pero a lo mejor, el stock se rebaja en un 20 por ciento o en un 30 por ciento no lo sabemos con certeza.

Liberalización:

“Los colegios profesionales garantizan una formación y una ética”

Dación en pago:

“Al menos devuelves la dignidad a quien le quitas el piso, le echas de su casa y sigue debiendo”

Impagos:

“No digo que quien no pague el alquiler vaya a la cárcel, pero si no abona un mes, debería ir a la calle”

¿Los impagos ayudan a no cambiar esa mentalidad?

Los propietarios tampoco quieren alquilar sus viviendas porque no existen medios judiciales, y los que hay son muy lentos para recuperar la vivienda. Un propietario se puede quedar ocho o nueve meses sin su casa, mientras que el inquilino continúa viviendo sin pagar y, además, dejar el inmueble destruido.

Pero existen los juzgados para garantizar el pago o exigir responsabilidades...

¿Responsabilidad? si el inquilino no tiene dinero, no tiene ninguna responsabilidad porque nunca le voy a poder sacar un dinero del que no dispone. Y, además, en España no se va a la cárcel por deudas económicas.

¿Es una batalla perdida?

Hay métodos. Por ejemplo, la forma más rápida es que un recibo de impago sea un documento ejecutivo. Con él, al día siguiente se podría acudir a un juez, y a los diez días los inquilinos podrían estar en la calle.

Yo no estoy diciendo que una persona tenga que ir a la cárcel si no paga cinco meses de impago, pero sí que se vaya a la calle si no paga un mes de alquiler. A nadie se le ocurriría que alguien viviera en un hotel sin pagar.