

Cristina Vallejo reclama «seguridad jurídica, calidad normativa y consenso» ante los dos decretos-ley de vivienda

Hoy el Congreso de los Diputados vota si convalida los dos reales decretos-ley de vivienda aprobados esta semana por el Gobierno, y Cristina Vallejo, decana del Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB) y vicepresidenta primera del Consejo General de la Abogacía Española (CGAE), advierte de que una reforma así, sin «seguridad jurídica, calidad normativa y consenso», está condenada al fracaso.

Vallejo es presidenta de la Asociación Intercolegial de Colegios Profesionales de Cataluña, que agrupa a más de 100 colegios y más de 350.000 colegiados. Su Comisión de Vivienda hizo público ayer un comunicado advirtiendo que la reforma pretendida está plagada de conceptos jurídicos indeterminados, regímenes superpuestos y remisiones complejas pendientes de desarrollo.

Eso, avisa, generará incertidumbre e interpretaciones divergentes. Reclama que se escuche a los profesionales que deberán aplicar la norma. Y recuerda que la crisis de la vivienda no se resuelve a golpe de reformas de las relaciones contractuales privadas, sino con políticas públicas sostenidas, más vivienda social y asequible, rehabilitación y una estrategia estable, debatida en el Parlamento y con evaluación previa de sus efectos.

Es decir, con «seguridad jurídica, calidad normativa y consenso». Lo que dice la decana del ICAB.

Los primeros datos alimentan esa inquietud. Según el Observatorio del Alquiler, entre el 28 y el 30 de septiembre –en solo tres días– desaparecieron 4.290 ofertas de alquiler en toda España. Y la previsión para 2026 es todavía peor: unas 23.000 viviendas de alquiler menos, hasta quedarse en torno a 661.000. Un desastre.

Cristina Vallejo es impulsora del Curso de Especialización Práctica en Derecho Inmobiliario: Vivienda, Propiedad y Conflictos a Resolver que, organizado por la Abogacía Española, **comenzó ayer a impartirse en forma presencial y telemática**. Con una duración de 30 horas.

Se han inscrito más de 7.800 colegiados, lo que denota el gran interés existente sobre esta problemática. Un curso que fue inaugurado por la tarde por el presidente del CGAE, **Salvador González**, y por la propia vicepresidenta primera.



El presidente del CGAE, Salvador González, y la vicepresidenta primera, Cristina Vallejo, en el acto de inauguración del curso «Derecho inmobiliario, arrendamientos y vulnerabilidad habitacional», que tuvo lugar ayer por la tarde en la sede la Abogacía Española. Foto: Carlos Berbell/Conflegal.

Minutos después, Cristina Vallejo conversaba con Conflegal sobre el curso y lo que supone el nuevo panorama que se abre si se aprueban los dos reales decretos-ley.

¿Por qué era necesario organizar ahora, precisamente, un curso específico sobre vivienda para abogados?

Porque es una necesidad. Es la primera preocupación de la ciudadanía. Porque como abogacía, tenemos que resolver esos problemas. Por la conflictividad que hay en la vivienda. Y por la sobrerregulación existente. Somos más actuales que nunca. La prueba es la cantidad de colegidos inscritos, más de 7.800.

¿Qué cambios legales recientes hacen especialmente importante actualizar la formación en esta materia?

Desde la Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023 va por comunidades autónomas. Desde entonces hasta hoy cada mes, o cada dos meses, tenemos una regulación nueva. Estamos sobrerregulados y de forma especial en Cataluña. Y en zonas tensionadas como Navarra. La sobrerregulación en la materia hace que te tengas que actualizar.

Y la forma de garantizar, desde Abogacía Española, que estamos especializados es publicando este curso, en el que toman parte expertos de reconocido prestigio, de 30 horas de duración. Y que, además, te certifique si lo superas, como experto en derecho inmobiliario.

¿Qué problemas prácticos se van a encontrar los abogados en este curso que quizá no se explican bien en los manuales?

El primero, la estrategia conjunta. Cuando llega un cliente al que le han ocupado una vivienda, el abogado no especializado piensa enseguida en una denuncia penal por usurpación (ocupar un

inmueble ajeno que no es la morada habitual de nadie). Pero ese procedimiento puede durar unos 20 meses. Y cuando por fin se ejecuta la sentencia, si la persona que ocupa ya no es la misma que se denunció, el proceso no sirve de nada.

Existen alternativas: una vía civil para recuperar la posesión y otra administrativa, por inhabilitación del inmueble. Saber combinarlas y explicarle al cliente todas sus opciones, eso es práctica. Y eso no te lo enseñan en la facultad.

Según la Sala de lo Penal del Supremo, cortar la luz y el agua a un okupa ya no es delito: el sentido común llega a los tribunales

Hasta hace poco, quien sufría la ocupación de su vivienda se encontraba en una situación absurda. Si alguien entraba en su casa sin permiso, ya fuera su residencia habitual o una segunda vivienda, y el propietario dejaba de pagar la luz o el agua, el okupa podía denunciarle por coacciones, el delito que comete quien obliga a otra persona, mediante presión o violencia, a hacer o dejar de hacer algo contra su voluntad.

El resultado era paradójico: el dueño acababa condenado y, además, seguía sin recuperar su casa.

Esa situación empezó a cambiar gracias a varias decisiones de audiencias provinciales, primero en Girona y después en Barcelona. Finalmente, el Tribunal Supremo puso sentido común en la jurisprudencia, es decir, en el criterio que siguen los tribunales al aplicar la ley.

Tras analizar estos casos, concluyó que cortar los suministros a quien ocupa ilegalmente una vivienda no constituye un delito de coacciones. El propietario puede hacerlo sin exponerse a una condena.



La decana del ICAB, Cristina Vallejo, advierte de que la inseguridad jurídica puede llevar a los pequeños propietarios a retirar sus viviendas del alquiler. Foto: Carlos Berbell/Confilegal.

Sin embargo, un okupa y un inquiokupa no es lo mismo.

Así es. Este criterio no se aplica a los llamados *inquiokupas*, porque su situación es distinta. No se trata de alguien que entra por la fuerza en una casa, sino de una persona que firma un contrato

de alquiler sabiendo desde el principio que no va a pagar. Abona la fianza y quizá la primera mensualidad, y a partir de ahí deja de pagar.

La clave está en la intención. Un contrato de alquiler es bilateral: ambas partes asumen obligaciones. El propietario firma confiando en que el inquilino cumplirá. El inquilino, en cambio, firma sabiendo que no lo hará. Eso no es un delito de ocupación, sino una estafa, porque se engaña a alguien para obtener un beneficio.

Vicente Magro, magistrado del Tribunal Supremo, lleva tiempo insistiendo en esta distinción, tanto en sus sentencias como en artículos especializados. Por eso este curso, en el que participarán un fiscal especializado y un abogado experto en derecho civil, busca aclarar conceptos y diferenciar bien cada figura.

Hablar con rigor es imprescindible, y nadie tiene más motivos para hacerlo que los abogados, que son quienes defienden los derechos de los propietarios.

¿A qué perfil de abogado se dirige?

No hemos puesto limitaciones para inscribirse, y por eso hay 7.800 colegiados apuntados. Creo que el perfil principal será el de abogados con al menos tres años de ejercicio, el requisito para entrar en el turno de oficio (el servicio que garantiza abogado gratuito a quien no puede pagarlo).

En lo penal, alrededor del 90% de las designaciones las atienden abogados del turno de oficio. En lo civil han crecido muchísimo, y esos abogados están defendiendo sobre todo a inquilinos en situación de vulnerabilidad. Queremos que sean expertos y que esas personas tengan la máxima garantía de estar bien defendidas.

«Hoy no conocen sus derechos ni los propietarios ni los inquilinos», afirma Cristina Vallejo, decana del Colegio de la Abogacía de Barcelona.

¿La legislación actual protege demasiado al inquilino y poco al propietario?

Todo desequilibrio de derechos genera inseguridad jurídica. El curso pretende analizar la legislación vigente, ver cómo reducir la conflictividad y cómo equilibrar unos derechos que, con tanta regulación, se están confundiendo.

¿La lentitud de la justicia favorece a quienes ocupan sin título?

Perjudica a los dos: al propietario y al inquilino. Al propietario, porque recuperar su vivienda tras un incumplimiento se ha convertido en una trinchera, por la cantidad de incidentes y suspensiones. El plazo medio era de unos 20 meses y ya vamos camino de los 25.

Y al inquilino, porque no hay oferta, ya que no se recuperan las viviendas de quienes incumplen. Los más afectados son los inquilinos vulnerables que hacen las cosas bien, acuden a las mesas de emergencia y piden un piso social. Ese piso está ocupado y no se recupera por la lentitud de la justicia.

¿Se está usando bien el concepto de «vulnerabilidad»?

El problema es que conviven varias definiciones: la de la Ley estatal por el Derecho a la Vivienda, la de la ley catalana, la vinculada al IPREM (el índice de referencia para ayudas y

subsidios) y la de la Ley catalana 24/2015 de emergencia habitacional y pobreza energética. Además, las comunidades autónomas pueden fijar sus propios umbrales. Al final, ni una familia sabe si es vulnerable o no.

Algunos estudios universitarios apuntan a que el 50% de quienes viven de alquiler son vulnerables. Pero los estudios del profesor Oliver, de la Universidad Autónoma de Barcelona, dividen a esa población en tres grupos: un tercio dedica más del 40% de sus ingresos al alquiler; otro tercio está en torno al 30%, el límite de la vulnerabilidad; y el último tercio destina menos del 15%. Sin embargo, se legisla igual para todos. Eso es lo que hay que cambiar.



Cristina Vallejo, decana del ICAB, distingue entre ocupación y estafa: firmar un alquiler sabiendo que no se va a pagar no es una ocupación, sino un delito de estafa. Foto: Carlos Berbell/Confilegal.

¿Los nuevos requisitos de los MASC concretamente están solucionando conflictos o simplemente retrasando el acceso a los tribunales?

Hay que aplicarlos con precisión quirúrgica, caso por caso. Si alguien ocupa tu vivienda, ¿cómo vas a negociar con él, si ni siquiera sabes su nombre para enviarle un burofax? Tampoco tiene sentido negociar con quien ha cometido una estafa con la iniquiocupación.

En cambio, en un alquiler de habitaciones donde la mala convivencia ha llevado al incumplimiento, la conciliación privada funciona. Y con personas vulnerables, la conciliación y el apoyo de los servicios sociales también. La negociación ha funcionado siempre. Pero para recuperar la posesión de una vivienda no es el medio más eficaz.

¿Qué cambiaría de la ley para agilizar la recuperación de la vivienda?

De entrada, eliminaría todo lo regulado en los últimos años y empezaría de nuevo. Teníamos un proceso de desahucio con garantías para ambas partes.

Se le ha incorporado la vulnerabilidad de tal manera que ya no es un proceso para recuperar la posesión, sino una solución habitacional a cargo de la propiedad privada. Si queremos recuperar la confianza en el mercado inmobiliario y la oferta de vivienda, hay que cambiar por completo el proceso actual.

¿Qué problemas llegan con más frecuencia a los despachos?

Varios. Primero, la inseguridad jurídica generada por reales decretos-leyes que no se convalidaron: ya no se sabe si una prórroga está vigente o qué norma se aplica a cada contrato.

Las prórrogas de los alquileres son un gran foco de conflicto que aún no ha llegado a los tribunales, en parte por los MASC, pero llegará.

Segundo, la fijación del precio del alquiler: cada vez hay más zonas tensionadas (áreas donde se puede limitar la renta), además del 90% de Cataluña. Y tercero, los desahucios, la suspensión de los lanzamientos (el desalojo efectivo de la vivienda) y la recuperación de la posesión.

¿Conocen los propietarios sus derechos y obligaciones antes de alquilar?

Hay tal confusión que creo que no los conocen ni los propietarios ni los inquilinos. Por eso este curso es tan importante: quien sí debe conocerlos es el abogado al que acudirá el ciudadano para informarse con rigor.

¿Qué consejo daría a propietarios e inquilinos para evitar llegar a los tribunales?

Primero, acudir a un abogado especializado, porque conocer la materia es fundamental. Y segundo, recurrir a un método de resolución de conflictos cuando la relación se pueda recuperar y la situación lo permita.

<https://confilegal.com/20261002-andersen-incorpora-a-eva-lopez-pares-y-victor-j-martin-como-socios-de-procesal-en-barcelona/>