

PROFESIONALIDAD FRENTE A LA OKUPACIÓN

ARTÍCULO DE OPINIÓN DE CARLOS BLANCO EN EL DIARIO MONTAÑÉS

OPINIÓN

Hace solo unos días se publicaba un dato: 287 denuncias presentadas en Cantabria por okupación de vivienda desde 2019. Resulta obvio y así lo reconocía la información, que entre la cifra de denuncias y la de viviendas realmente okupadas existe la misma distancia que entre la punta y el iceberg.

La estadística que maneja el Ministerio del Interior indica que entre 2017 y 2021, las okupaciones de viviendas crecieron un 63% en España al pasar de 10.619 a 17.274.

Según esta fuente, en Cantabria se okupó ilegalmente una vivienda cada tres días en 2021.

Atajar las causas que llevan a esta situación requiere la agilización y el refuerzo de las políticas sociales de vivienda que eviten que personas en situación de vulnerabilidad acaben viendo la okupación como una salida a un problema o se vean convertidas en inquilokupas, inquilinos que no pagan renta pero disfrutan de la vivienda y sus suministros.

Requiere también esta realidad de nuevas medidas legislativas que ataquen urgentemente a las mafias que con engaños atrapan a personas que creen estar alquilando legalmente cuando en realidad no lo están haciendo al legítimo dueño de un inmueble.

Pero ni las políticas sociales ni las reformas legislativas van a llegar pronto. Mientras tanto, quienes trabajamos desde hace décadas en el sector inmobiliario, sabemos de la importancia de adoptar algunas medidas imprescindibles para evitar ser víctima, como propietario y como inquilino, de una okupación.

La primera de las recomendaciones es acudir a una agencia inmobiliaria de confianza tanto si se va a poner un inmueble en el mercado como si se busca una vivienda en alquiler. La proliferación de portales inmobiliarios que permiten a propietarios e inquilinos relacionarse directamente está dando pie a que se establezcan contratos sin las garantías más elementales.

No es extraño. Nadie puede esperar que un particular que desea poner su vivienda en alquiler realice pesquisas casi detectivescas para conocer la solvencia real de un potencial inquilino. En cambio, los profesionales inmobiliarios disponen de experiencia y herramientas para realizar el filtrado.

Igual ocurre en sentido contrario. ¿Debería quien busca vivienda en alquiler pedir a quien la ofrece las escrituras y documentación que acredita que es el

propietario legal de la misma?

Los profesionales del sector inmobiliario sabemos bien cuales son los filtros imprescindibles para seleccionar potenciales inquilinos y nos aseguramos de que sean identificados plenamente con sus datos completos de modo previo a cualquier visita. Así evitamos el peligro de que acceda a una propiedad quien no tenga buenas intenciones.

También aconsejamos a nuestros clientes realizar un cambio de cerradura a la finalización de un contrato de alquiler, o después de haber ejecutado obras de rehabilitación de la vivienda, de este modo nos aseguramos de quien tiene acceso a nuestra propiedad es quien debe.

Visitar habitualmente la vivienda mientras está vacía y hacerlo en distintos horarios es importante para evitar el aspecto o sensación de «abandono» de la casa.

También es recomendable hacer saber a nuestros vecinos que nuestra casa se encuentra buscando inquilinos o compradores y quien está llevando a cabo esta labor. Los miembros de la comunidad pueden ser en muchas ocasiones los mejores aliados para la buena conservación e información de primera sobre quien ronda nuestra propiedad.

La participación de un profesional en la redacción de un contrato de compraventa o alquiler es fundamental. Un buen contrato, que además de cumplir la legislación de un modo exquisito garantice a ambas partes un equilibrio tal que ninguna de ambas quiera o pretenda su incumplimiento, es una garantía. El sector inmobiliario en Cantabria cuenta con empresas de reconocida solvencia. Los profesionales sabemos cómo poner nuestra formación y experiencia al servicio de evitar situaciones como la okupación.

Cualquier persona puede conseguir alquilar su vivienda por sí misma más tarde o más temprano. Pero cuando hablamos de okupación, la prevención, como en cualquier otro ámbito de la vida y de las relaciones humanas, es el mejor remedio para evitar los conflictos.

**NADIE PUEDE ESPERAR
QUE UN PARTICULAR
QUE DESEA PONER SU
VIVIENDA EN ALQUILER
REALICE PESQUISAS
CASI DETECTIVESCAS
PARA CONOCER LA
SOLVENCIA DE UN
POTENCIAL INQUILINO**



Carlos Blanco- Director
658941513
carlos@gesvar.com

Avda. Valdecilla 25.
Galería Comercial
Interior Hospital. Local 1B.

39008 - Santander
Cantabria

942945053
info@gesvar.com
inmobiliariavaldecilla.es



OKUPACIÓN DE VIVIENDAS EN CANTABRIA



Una vivienda se okupó ilegalmente en Cantabria cada tres días en 2021 según datos del Ministerio del Interior.

El gerente de Inmobiliaria Valdecilla, Carlos Blanco, destaca la importancia de tomar medidas preventivas para evitar el riesgo de ser

víctima de una ocupación como propietario, o de verse envuelto en una al alquilar una vivienda a alguien que la ofrece de forma sin estar legitimado.

Blanco ha alertado de que "la facilidad que la tecnología ofrece para comunicar directamente a propietarios e inquilinos con compradores está llevando a que se establezcan contratos sin las garantías más elementales por falta de intervención de un profesional. Un buen contrato, que además de cumplir la legislación de un modo exquisito garantice a ambas partes un equilibrio tal que ninguna de ambas quiera o pretenda su incumplimiento, es una garantía".

Blanco resalta como primera medida de prevención, la importancia de contar con un filtro profesional que evite que la vivienda se enseñe a cualquier persona sin

identificar y explica que "los profesionales del sector inmobiliario sabemos bien cuales son los filtros imprescindibles para seleccionar potenciales inquilinos y nos aseguramos de que sean identificados plenamente con sus datos completos de forma previa a cualquier visita".

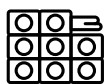
También es recomendable realizar un cambio de cerradura a la finalización de un contrato de alquiler, o después de haber ejecutado obras de rehabilitación de la vivienda.

Visitar habitualmente la vivienda mientras está vacía y hacerlo en distintos horarios es importante para evitar el aspecto o sensación de «abandono» de la casa. También es recomendable hacer saber a nuestros vecinos que nuestra casa se encuentra buscando inquilinos o compradores y quién está llevando a cabo esta labor.

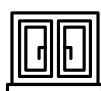


6 REFORMAS PARA HACER UN HOGAR MÁS EFICIENTE Y CONFORTABLE

2 de cada 3 viviendas en España tiene más de 30 años y presentan inconvenientes como humedades, goteras, mal acondicionamiento acústico y térmicos, que pueden ser solventados por medio de reformas sencillas. ¿Por dónde empezar?



Aislamiento acústico: la solución más sencilla para evitar escuchar los sonidos provenientes del exterior y que debido al material de las paredes se cuelan con claridad en la vivienda es realizar reformas para aislar toda o parte de la misma. Materiales como la fibra de vidrio, la lana de roca o la espuma aislante son buenas opciones.



Sustitución de ventanas: el problema de las ventanas antiguas deriva, nuevamente, en el aislamiento acústico, pero tampoco aíslan del calor o del frío. Su sustitución por ventanas fabricadas con rotura de puente térmico es la mejor solución. Además, desde la publicación del Real Decreto-ley 19/2021, se permiten las deducciones del IRPF para aquellas reformas destinadas a la rehabilitación energética en edificios y viviendas, incluyendo los cambios de ventanas.



Aislamiento térmico: Materiales como los paneles de corcho o celulosa aplicados en cámaras de aire de las fachadas son alternativas ecológicas y económicas.



Evitar humedades: pueden afectar de manera directa a la salud con patologías como infecciones respiratorias, asma, bronquitis o rinitis alérgica. Para prevenir su aparición lo mejor es mantener cerradas las puertas de cocina y baños, ventilar toda la vivienda frecuentemente y aislar las paredes que estén en contacto directo con el exterior para evitar su enfriamiento.



Iluminación eficiente: mejorar la iluminación de una vivienda es tan sencilla como sustituir el sistema de iluminación incandescente tradicional por bombillas LED. Esto permitirá a los propietarios obtener la misma cantidad de luz pero ahorrando hasta un 80% en el consumo energético.



Grifos que gotean: esto puede aumentar de forma considerable la factura del agua, ya que, gota a gota, un grifo con una fuga puede llegar a desperdiciar 30 litros de agua diarios y casi 10.000 en todo un año.