

Ricardo Aroca Hernández-Ros    Doctor Arquitecto    [www.arocaarquitectos.com](http://www.arocaarquitectos.com)  
C/ Rafael Calvo nº9, 28010 Madrid    [estudio@arocaarquitectos.com](mailto:estudio@arocaarquitectos.com)  
914482505

Título **Sobre inquilinos y caseros**  
Autor Ricardo Aroca  
Cajón de recortes  
Medio Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid.  
Mayo de 2011  
Fecha Febrero 2004

zanjas y túneles que rompen la monotonía de nuestras calles o de tropezar con algún que otro chirimbolo.

El Club de Debates Urbanos, preocupado por la suerte de tanto náufrago urbano, ha organizado una expedición de salvamento, a cuyo efecto, se invita a los desparramados supervivientes a que, haciendo un último y desesperado esfuerzo por seguir sobreviviendo, intenten reunirse, a partir de las 20.00 h., en el mismo corazón y origen del desierto: la Plaza de la Villa, frente al Ayuntamiento, donde tiene su sede el principal responsable de la desertización cultural.

Aprovechando que se trata del día más largo del año, se organizará una caravana hasta nuestro último oasis cultural: "El Círculo de Bellas Artes", donde tendrá lugar la fiesta anual del solsticio de verano del Club.

Se repartirán entradas a la fiesta entre los que participen en la travesía.

Se recomienda un atuendo adecuado:

- Chilaba o vestimenta equivalente propia de moradores del desierto, o bien salakof de explorador (también se consideran correctas las vestimentas de náufrago).
- Pueden llevarse camellos, dromedarios e incluso caballos siempre que sean de raza árabe.
- Se hará entrega de paipais especialmente diseñados al efecto por el C.D.U. que nos ayudarán a soportar los rigores de la travesía que emprendemos.

Para conseguir la autorización de la manifestación los organizadores han asegurado a la autoridad gubernativa que las parejas de hecho que asistan irán desarmadas e incluso desprovistas de objetos contundentes que pudieran ser usados de manera violenta (los que se encuentren en esa situación deben tomar nota).

### Decoración navideña | diciembre, 2004

DIGNIDAD, VIDA, TERNURA, ATASCO, ZAPATO, PEAJE, LUJURIA, SERPIENTE, ESCORIA ... no pude seguir leyendo porque se abrió el semáforo y delicadas tramas de puntos, más bien poco visibles es lo que llevo visto de la iluminación navideña de este año.

La verdad es que resulta un poco rara y entiendo que haya quien eche de menos los tradicionales y casposos adornos de bombillas que nos empujaban a refugiarnos en el Corte Inglés más próximo. La nueva iluminación nos impulsa

a continuar en la calle a ver si conseguimos entender de qué va, lo que puede traducirse en un quebranto de la actividad comercial navideña, que es lo auténticamente tradicional de éstas fechas.

El Ayuntamiento ha hecho un valiente esfuerzo por salir de la penosa rutina de campanitas y trineos tirados por renos y ha encargado el diseño de parte de la iluminación a artistas consagrados (de momento aún no ha aparecido el decorador áulico de la boda principesca, lo que es de agradecer) y otra parte ha sido objeto de concursos en cuya organización hemos colaborado desde el Colegio de Arquitectos (lo de las palabras es arte conceptual de encargo y los tramos de puntitos son consecuencia de un concurso).

Es posible que el resultado no haya estado este año a la altura del empeño, pero hay que persistir si queremos salir de la manida rutina importada (la tradición es otra cosa), con el tiempo iremos aprendiendo los artistas y el público; de momento la cosa se asemeja a los anuncios de Audi, no se entiende de qué van, pero uno se acuerda de que son de Audi que es de lo se trata. Este año tenemos iluminación navideña y somos conscientes de ello, posiblemente por primera vez en muchos años.

Para ayudar a la comprensión de la cosa, hechas las oportunas averiguaciones, resulta que las palabras que encabezan esta colaboración pertenecen a varios grupos: el de amor y fraternidad universal (vida, ternura...), el de la vida diaria (atasco, zapato...), el contrapunto (lujuria ...) que combinadas producen una especie de "poema" que uno puede leer antes de ser arrollado por los que están detrás cuando se abre el semáforo, a no ser que también estén leyendo, en cuyo caso se producirá un ATASCO.

### Sobre inquilinos y caseros · ABC | febrero, 2004

Vivir en una casa de alquiler tiene indudables ventajas, uno puede elegir el barrio que le conviene, buscar un compromiso razonable entre lo que necesita (que varía mucho a lo largo de la vida) y lo que puede o quiere pagar y no necesita convertirse en un inversionista inmobiliario.

Bien es verdad que la inversión en vivienda (que antes era un seguro contra la inflación) se ha demostrado muy rentable estos últimos años por una subida real de precios que no puede continuar de forma indefinida ya que de hacerlo el pagar el piso no será ya sólo cosa de más de una persona sino

también de más de una generación.

Precisamente la existencia de un mercado de alquiler sería la mejor manera de atemperar los precios de la vivienda en compra al ofrecer una alternativa que además reduciría la presión compradora.

Si uno pregunta en foros varios por el alquiler obtiene la consabida respuesta:

- La gente no quiere alquilar sino comprar.
- Nadie está interesado en tener viviendas para alquilar, empezando por los inmobiliarios.

En consecuencia no hay mercado de alquiler por falta de inquilinos y de caseros, cosa que no pasa en otros países europeos donde ambas especies existen y ocupan un importante nicho ecológico en obligada simbiosis.

¿Qué hacer para que haya un mercado de alquiler?

Para producir inquilinos, bastaría un plan de choque de medidas fiscales, sin miedo a llegar a subvencionar alquileres a las rentas bajas como ocurre en Francia, que colocara, al menos durante unos años, al alquiler en una situación más ventajosa que la compra, con el fin de romper la inercia actual.

Paralelamente a la producción de inquilinos deberá articularse la de caseros, que difícilmente serían los inmobiliarios actuales cuyo negocio no se basa en invertir capital propio sino en obtener rentabilidad del ajeno.

Una parte de los caseros potenciales existe ya: los dueños de pisos vacíos que podrían ponerse en el mercado de alquiler si hubiera una seguridad jurídica de cobrar los alquileres y resarcirse de los posibles daños producidos por inquilinos morosos, lo que puede resolverse mediante un seguro específico probablemente subvencionado en su período de arranque.

Empresas de gestión de alquileres, públicas o privadas que aseguraran el cobro al propietario y se ocuparan de los trámites facilitarían la puesta en el mercado de los pisos vacíos. Ventajas fiscales en lugar de amenazas incumplibles a los propietarios de viviendas desocupadas, ayudarían a irlos poniendo en el mercado.

Hay otros posibles caseros potenciales a gran escala: compañías de seguros, fondos de pensiones y fondos de inversión inmobiliaria que entraran en el mercado de alquiler de viviendas cuando las ventajas fiscales y la seguridad jurídica convirtieran el alquiler en una opción de inversión no muy brillante pero sí segura.

En un contexto racional cabe incluso la posibilidad de vivir alquilado e invertir en vivienda a través de un fondo, lo que parece una opción más flexible y menos primitiva que la de vivir dentro de nuestra inversión.

Creo que aunque aún no se manifiesten, tanto los inquilinos como los caseros existen entre nosotros, para sacarlos a la luz basta un paquete de medidas fiscales adecuado que ni siquiera requeriría una gran inversión pública y que actuaría sin duda como regulador indirecto del precio de la vivienda con más seguridad que las opciones que se manejan (en general "que haya más suelo") y que no han dado resultado en el pasado y no tienen por qué darlo en el futuro.

### ¿Museo nacional de arquitectura? · ABC | julio, 2004

Leo en la prensa que la Ministra de Vivienda ha hecho unas declaraciones sobre el interés del Gobierno en crear un Museo Nacional de Arquitectura y que el Ayuntamiento de Barcelona ya ha ofrecido como sede uno de los edificios del Forum 2004.

La noticia me produce una doble alegría: el que el Gobierno se interese por algo que ya existe sobre el papel desde que el año 45 un decreto de Franco creó el Museo Nacional de Arquitectura con sede en la Escuela de Arquitectura de Madrid (incluso acumulando el Cargo de Director el de Director de la Escuela, y que yo sepa el decreto no ha sido derogado) y el que alguien en Cataluña crea que debe haber un Museo Nacional (en los intentos que algunos llevamos haciendo desde hace años, nunca nos atrevíamos a llamarlo así para evitar conflictos)

Recuerdo que en la campaña electoral hace algo más de un año D<sup>a</sup>. Esperanza Aguirre también prometió un Museo de Arquitectura (esta vez sin adjetivos) y el Ayuntamiento de Madrid ha acogido con entusiasmo la iniciativa del Colegio de Arquitectos en el mismo sentido y no me cabe duda de que entraría con fuerza en la puja por obtener el museo, si de ello se tratara.

Cabe felicitarse de la multiplicidad de iniciativas después de años de predicar en el desierto y lo que hay que procurar es articularlas de manera que todas contribuyan a una empresa común en lugar de contender unas con otras. Para ello no es ocioso dedicar un momento a considerar que puede ser un Museo de Arquitectura.