

## Arrendamientos Urbanos: propuestas para su reforma

Es ya sabido que la oferta arrendaticia en España es anormalmente baja en relación con los países de nuestro entorno: el Banco Central Europeo informó que el porcentaje promedio de ocupación en España de viviendas de alquiler es del 11 %, por lo que esta-

mos a la cola de los países comunitarios, indicando que Alemania, país tradicionalmente motor de la economía europea, se halla en la cabeza con un porcentaje de vivienda de alquiler del 60 %, y que la media es de un 40 %.



ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI

No es menos cierto que uno de los objetivos principales de la vigente Ley de arrendamientos urbanos de 1994 fue, según la exposición de motivos, la “de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrada en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

Y sin embargo, han pasado casi 14 años, y esta cuestión continua sin

*«Lo que pretendía la LAU de 1994 no se ha conseguido, aunque no se deba a ella exclusivamente toda la responsabilidad»*

resolverse, es más se ha agravado ya que en aquel entonces el porcentaje de ocupación arrendaticia era incluso superior al actual. No olvidemos que el derecho de acceso a una vivienda,

que protege el artº 47 CE, no requiere que sea necesariamente en régimen de propiedad, por lo que potenciar el arrendamiento es también promover el mandato constitucional. En este sentido parece manifiesto que lo que pretendía la LAU de 1994 no se ha conseguido, aunque no se deba a ella exclusivamente toda la responsabilidad, puesto que sin duda concurren otras motivaciones de tipo social, económico e incluso fiscal. Pero en lo único que coincidimos todos es en que la oferta de viviendas de alquiler es insuficiente, e incluso que la relación calidad-precio no es buena.



### **“Enredamiento urbano” Versus “arrendamiento urbano”**

Obviamente no es la Ley de Arrendamientos de 1994 la única responsable, sino este problema ya viene arrastrándose desde la regulación arrendaticia de 1956 y el texto refundido de la LAU de 1964, la prórroga forzosa que aún subsiste, su carácter excesivamente restrictivo e intervencionista y especialmente proteccionista de los derechos de una sola de las partes, ha venido creando un auténtico síndrome de falta de confianza entre los propietarios, que no se ve incentivado por una compleja telaraña arrendaticia a la que se ha dado en llamar coloquialmente “enredamiento urbano”, más que arrendamiento urbano.

*«Son los propietarios particulares quienes han venido nutriendo la reducida oferta de fincas en alquiler, y son quienes tienen en sus manos poderla incrementar»*

Los administradores de fincas sabemos que, sean las que fueren las medidas que se adopten, habrán de venir dadas por la vía del fomento y no de la coerción ni la sanción, y que cualquiera que sea ésta, está abocada al fracaso si no se corrige la inseguridad económica y jurídica que para el arrendador provoca la actual legislación arrendaticia y también la pro-

cesal respecto a esta materia.

En la actualidad, alrededor del 85% de la oferta de alquiler de viviendas, -entiéndase residencia habitual y permanente del arrendatario y su familia- no proviene de empresas promotoras que han llevado a cabo la construcción de inmuebles con esta específica finalidad, y menos aún de la Administración Pública cuya actuación se ha caracterizado hasta ahora por una bajísima aportación de viviendas sociales en alquiler. Son sin duda los propietarios particulares o individuales, quienes han venido nutriendo la reducida oferta de fincas en alquiler y son quienes potencialmente, tienen en sus manos poderla incrementar. Y los administradores de fincas lo sabemos. ¿Y por qué no lo hacen? Es decir, si existe una bolsa tan importante de viviendas de segunda mano, como se dice, que se hallan desocupadas: ¿por qué no son ofrecidas al mercado arrendaticio permitiendo a su titular obtener una rentabilidad por ello?. Pudiendo ser variadas las justificaciones, como la necesidad de proceder a una previa inversión en reforma o habilitación de la misma para permitir su habitabilidad o la previsión de una previsible necesidad personal o familiar, a buen seguro que todos los propietarios coincidirían en invocar como motivo fundamental el de los riesgos de impago del alquiler por el arrendatario, el uso indebido por parte de los ocupantes, la dificultad en recuperar la posesión de la vivienda en caso de incumplimiento -en el estado adecuado.

A fin de ir a lo práctico, permitan-

me algunas propuestas concretas de Reforma de la LAU 1994.

*«Las Administraciones Autonómicas obtienen de los arrendamientos una importante fuente de financiación, sin contraprestación alguna para los arrendadores»*

### **La fianza -art. 36 LAU/1994-**

Al arrendador solo le está permitido exigir al arrendatario un mes de fianza en metálico -dos uso distinto a vivienda- y las CCAA ya se han ocupado de mantener vigente -desde la promulgación del Decreto de 11/3/1949- la obligación de depositar su importe sin interés en el órgano público correspondiente, sin interés alguno, pero bajo amenaza de recargos y sanciones. Es decir, las Administraciones Autonómicas obtienen de los arrendamientos una importante fuente de financiación, sin contraprestación alguna para los arrendadores ni para el mercado arrendaticio. En cualquier caso, todos sabemos que esta garantía es insuficiente: en muchos casos es descontada directamente por el arrendatario con el impago de la última mensualidad de renta antes de la expiración del contrato; en otros el arrendatario condiciona la entrega de las llaves y el retorno de la posesión de la finca a la devolución de su im-

## **Conservación de la vivienda -Artº 21 LAU/1994-**

Sin duda es obligación del arrendador la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. Salvo cuando el deterioro fuera imputable al arrendatario.

Pero, sin embargo, el arrendador no tiene forma alguna de asegurarse de que el arrendatario está haciendo un uso adecuado de la vivienda arrendada. Ni siquiera sabe, ni puede saber, la identidad de los ocupantes ni el número de personas que la utilizan, denegándose el acceso a este simple dato en el censo de empadronamiento a pesar de que sin duda tiene un interés

personal y legítimo de información para asegurar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda. A nuestro juicio, no se vulneran derechos personales por permitir al arrendador el acceso a esta información, pero además la ley arrendaticia debería ser más exigente en asegurar el buen ejercicio del derecho de uso del arrendatario y de los ocupantes de la vivienda, permitiendo al arrendador realizar comprobaciones periódicas y previendo la resolución arrendaticia si se impidiera o si se constatará que el uso de la vivienda no es el adecuado.

porte por el arrendador, lo cual es aceptado por éste si no quiere verse en la encrucijada de tener que recuperar la posesión por la vía judicial. Y entre otros, el importe es totalmente insuficiente para cubrir los meses dejados a deber o los daños ocasionados a la finca arrendada, provocando que el propietario tenga que reinvertir en su reparación la rentabilidad que pudiera haber obtenido por el arrendamiento. Es decir, el instrumento de la fianza legal, tal como está contemplado, es insuficiente e inútil en lo que a su finalidad se refiere.

Por este motivo es habitual que el arrendador se vea obligado a obtener un plus de seguridad requiriendo, a quien pueda prestarlo, una garantía bancaria por un importe superior al del mes en metálico. Pero no siempre es una solución posible.

*«Sin duda resulta una reforma imprescindible y reiteradamente reclamada la flexibilización del plazo mínimo de duración del contrato de cinco años»*

## **Préstamos al arrendatario**

Contando la Administración Pública con unos depósitos por las fianzas ingresadas, bien pudiera estudiarse la posibilidad de que con el enorme instrumento financiero que suponen, puedan proporcionar a los arrendadores de vivienda unas garantías complementarias o subvenciones o préstamos directos sin interés para reponer al arrendador de los posibles incumplimientos de las obligaciones de los arrendatarios, con la única condición que la finca se vuelva a colocar en el mercado del alquiler.

Nos explicaremos: una medida concreta en esta línea ha sido el Decreto 54/2008 de la Generalitat de Catalunya que se aprobó el 11 de marzo, pero que no ha entrado en vigor hasta el pasado mes de septiembre, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de rentas arrendatari-



cias de los contratos de alquiler de viviendas, en cuyo contenido los AAFF tuvimos una trascendente responsabilidad.

En él se garantiza por la Administración Autónoma, el cobro de los importes de hasta un máximo de cinco meses de alquiler, en caso de impago del arrendatario, desde la presentación de la demanda judicial de desahucio hasta la recuperación de la posesión de la finca por vía judicial. Su operatividad y resultados son en este momento todavía una incógnita, pero creemos que suponen para la confianza del arrendador una medida en la dirección correcta.

## **Duración del contrato –artº 9 LAU/1994–**

Sin duda resulta una reforma imprescindible y reiteradamente reclamada la flexibilización del plazo mínimo de duración del contrato de cinco años. La única excepción a dicho plazo mínimo que se contempla en el artº 9 LAU es la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda antes del transcurso de los cinco años, pero que exige: 1) que sea una necesidad del propio arrendador, y 2) que se haga constar dicha necesidad en el momento de la celebración del contrato. Por consiguiente, dicho artículo excluye al propietario la posibilidad de arrendar cuando la necesidad previsible sea de un hijo o hija o de cualquier otro familiar cercano o cónyuge, y

además, excluye también todos aquellos supuestos de necesidad sobrevenida, no prevista en el momento de la formalización del contrato, como pudiera ser una separación o divorcio o independización o matrimonio de un hijo, ya que, insisto, la norma vigente exige hacerlo constar previamente.

Por consiguiente proponemos la reforma del artº 9 LAU 1994 en el doble sentido de que la necesidad pueda ser invocada para el arrendador, pero también, para sus ascendientes, descendientes, familiares de hasta el segundo grado de parentesco, cónyuges o parejas; y en el sentido de que se introduzca la posibilidad de denegación de la prórroga por causa de necesidad sobrevenida o imprevista en el momento de celebración del contrato, previo requerimiento fehaciente y con la concesión de un plazo al inquilino para el desalojo, imponiendo al arrendador en caso de incumplimiento las indemnizaciones por la reparación de los perjuicios que actualmente ya están contemplados en la Ley.

Apoyamos especialmente la Proposición de Ley que en este o parecido sentido ha sido presentada por el Grupo Parlamentario Catalán, y que ha sido tomada en consideración por el Pleno en sesión celebrada el pasado 18/11/2008.

**Enrique Vendrell Santiveri**  
Vocal del Pleno del  
Consejo General.