

**E**l Plan de la Vivienda 2013-2016 del Gobierno tiene dos objetivos: fomentar el alquiler y la rehabilitación de viviendas. Al incrementar en 133.000 los beneficiarios de las ayudas al alquiler, el Ejecutivo dio el primer paso en su empeño de dinamizar este mercado en nuestro país. El segundo, y con el que espera dar un salto cualitativo, ha llegado a principios de junio con la entrada en vigor de la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, cuya esencia es propiciar la libertad de pactos entre propietario e inquilino. **MARISOL GÁLVEZ**

## Nuevo impulso al alquiler

reciente puesta en vigor de la nueva ley, que tiene el objetivo de flexibilizar el mercado del alquiler. Tal propósito ha exigido la modificación y actualización de varios preceptos de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. En concreto:

- El régimen jurídico aplicable: reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes.

- La duración del arrendamiento: reduciéndose de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita, con objeto de dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad.

- El plazo para que el arrendador recupere el inmueble: siempre que vaya a destinarlo a vivienda permanente, lo que requerirá que haya transcurrido al menos el primer año de duración del contrato.

- El plazo para que el arrendatario pueda desistir del contrato: algo que podrá hacer en cualquier momento transcurridos seis meses desde el inicio del arrendamiento. Eso sí: deberá comunicarlo al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

La primera novedad de esta ley, por tanto, se refiere a la reducción del plazo mínimo de la duración del contrato de arrendamiento, que pasa de cinco a tres años. A ésta se añade la posibilidad de que el arrendador recupere su inmueble si lo destina a vivienda permanente para él, para un familiar directo, o para su cónyuge (en caso de separación o divorcio).

Por otro lado, según la nueva norma, la actualización anual de la renta puede ser objeto de pacto entre las partes. Así, no tiene que estar vinculada, como ocurría ante-



En España hay unos 3,4 millones de inmuebles vacíos.

Según los datos del último censo de vivienda, correspondiente a 2011, publicados por el Instituto Nacional de Estadística, el número de casas vacías en España se sitúa en el 14,6 por ciento de los 25,2 millones de inmuebles que hay en nuestro país. Es decir, la cifra alcanzaría a 3,4 millones de inmuebles.

Una circunstancia complicada de resolver para el Gobierno y que intentará al menos paliar con la

La duración del contrato de alquiler pasa de cinco a tres años. El arrendador puede recuperar antes el inmueble si lo destina a vivienda en caso de separación o divorcio

## El inquilino puede desistir del contrato pasados seis meses si comunica esta decisión al propietario con treinta días de antelación

riormente, al Índice de Precios al Consumo (IPC). También puede ser objeto de negociación cómo pagar la renta, ya que existe la posibilidad de que la cuantía económica de ésta pueda ser reemplazada, total o parcialmente, por el compromiso del inquilino de rehabilitar o reformar el inmueble.

**Mayor seguridad del tráfico jurídico.** Los autores del nuevo texto legal han considerado preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

En consecuencia, los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no podrán surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho. Además, el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos

por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no podrá resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.

Por último, esta ley también reforma determinados preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para abordar cuestiones puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio. En concreto, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento, frente al sistema actual que impide señalar el lanzamiento hasta que no se sepa si la vista se ha celebrado o no.

Con esta nueva reforma, que entró en vigor el pasado 6 de junio, son ya tres las modificaciones normativas que se producen en mate-

ria de arrendamientos en los últimos cinco años. Ante este hecho, no faltan las opiniones a favor de que el Legislativo plantee un único texto refundido. Tampoco faltan las opiniones favorables y desfavorables hacia esta nueva regulación. En este sentido, y para quienes se muestran más escépticos con esta ley, la nueva disposición sería solo una más dentro de ese conjunto de leyes que se aprueban con carácter coyuntural y que, además de confusa y difusa, resulta desfavorable para el inquilino. Otros expertos, sin embargo, son optimistas y ponen como ejemplo el Real Decreto Ley 2/85. La libertad de pactos que éste comprendía llevó, en pocos años, a que el porcentaje de viviendas alquiladas pasara por aquel entonces del 11 al 20 por ciento.

Si bien, la respuesta sobre el grado de eficacia de la nueva norma la ofrecerá el tiempo, apenas veinte días después de su entrada en vigor, Tinsa -empresa tasadora y de valoración inmobiliaria- hacía público un informe sobre el mercado residencial español. Según este estudio, la situación del mercado de alquiler en nuestro país no mejorará hasta el año 2017.

En opinión de esta empresa esa fecha será clave de cumplirse unos

## Por qué es necesaria esta ley

**E**l preámbulo de la nueva ley lo deja muy claro: el mercado inmobiliario español se caracteriza por una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler.

De hecho, en España, el porcentaje de población que habita en una vivienda en alquiler se encuentra apenas en el 17 por ciento, frente a la media de la Unión Europea que está muy próxima al 30 por ciento. Esto le sitúa como el país europeo con mayor índice de vivienda por cada 1.000 habitantes y también como uno de los que posee menor parque de viviendas en alquiler.

Para los autores de la nueva ley, en el marco económico actual, las implicaciones negativas que tiene esta característica del mercado de la vivienda sobre la economía y la sociedad españolas son patentes y afectan tanto a la movilidad de los trabajadores como a la existencia de un elevado número de viviendas en propiedad, vacías y sin ningún uso.

En su opinión, el mercado de alquiler no es una alternati-

va eficaz al mercado de la propiedad en España, puesto que, o bien la oferta de viviendas en alquiler es insuficiente, o bien no es competitiva por estar sujeta a rentas muy elevadas. Además, nuestro mercado arrendaticio se caracteriza fundamentalmente por las relaciones personales entre arrendador y arrendatario, situándonos aún lejos de un verdadero mercado profesionalizado de alquiler.

De ahí -señalan- que la búsqueda de mecanismos de flexibilización y dinamización de este mercado deba moverse en un marco que consiga atraer al mayor número posible de las viviendas actualmente vacías y sin ningún uso, en manos de propietarios privados.

Esta ley tiene el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr su dinamización por medio de la búsqueda del equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado.

pronósticos, cuyo cálculo se basa en el hecho de que en 2016 la bolsa de vivienda desocupada haya descendido hasta 300.000, una cifra a la

ayuda nada desdeñable si tenemos en cuenta la libertad de pactos que contempla esta nueva ley. Además, dispondrán de un documento

este último importante ya que en caso de que el inmueble fuera objeto de una ejecución hipotecaria, el inquilino sólo estaría protegido frente a esta situación si la escritura pública de su contrato de alquiler estuviera inscrita en el registro de la propiedad. En este punto, la ley debería haber sido más precisa sobre la protección del tercer adquirente de derechos sobre la vivienda arrendada; haciendo referencia, quizás, a la publicidad derivada de la posesión de hecho por parte del arrendatario, o a las eventuales responsabilidades que pudiera tener un arrendador de mala fe, una cuestión que puede provocar situaciones litigiosas no deseadas.

Para el arrendador, por su parte, la principal ventaja radica en que al formalizar el arrendamiento en escritura pública tiene la posibilidad de pactar un procedimiento rápido para resolver el contrato. Este sistema es una de las novedades de la ley y se inspira en la resolución de la compraventa por falta de pago del precio aplazado contemplada en el artículo 1504 Código Civil.

En este pacto, la intervención del notario se focaliza en dos situaciones: en el otorgamiento de la escritura pública y en el momento en el que se resuelve el contrato de arrendamiento por falta de pago. El papel del notario, en el primer caso, consiste fundamentalmente en asesorar a las partes; mientras que en el segundo, su intervención se centra en la ayuda jurídica que le presta al propietario cuando éste tiene que requerir notarial o judicialmente al inquilino para que, en el plazo de diez días, pague o acepte la resolución.

En la ley se echa en falta alguna referencia al gravamen fiscal de los arrendamientos, ya que si se gravara el pacto de resolución expresa del alquiler por falta de pago, podría suponer un sobrecoste que restaría atractivo a formalizarlo en escritura pública e inscribirlo en el registro. ●



**Nuestro país se caracteriza por una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler**

que la compañía descuenta el efecto positivo que tendría el SAREB (Sociedad de gestión de activos inmobiliarios procedentes de la reestructuración bancaria), conocido como 'banco malo', en la venta de 50.000 viviendas; así como los inmuebles comprados como inversión a largo plazo, otros 50.000.

**Un pacto con garantías.** Con la nueva ley de arrendamientos los ciudadanos que lo deseen pueden acudir a un notario para que recoja su acuerdo en escritura pública y, a continuación, inscribirlo en el registro de la propiedad. Formalizar el contrato en escritura pública ofrece ventajas para el arrendador y el inquilino, tanto de forma conjunta como separada. Por un lado, ambos recibirán del notario un asesoramiento previo e imparcial; una

público que les otorga garantía jurídica.

De forma particular, entre los beneficios que para el inquilino se derivan de esta opción destaca asegurarse que el arrendador es el verdadero propietario de la vivienda y que ésta no tiene cargas. Detalle

**Los ciudadanos que lo deseen pueden acudir a un notario para que recoja su acuerdo en escritura pública y, a continuación, inscribirlo en el registro de la propiedad**