

JUAN E. IRANZO,
DECANO-PRESIDENTE DEL COLEGIO
DE ECONOMISTAS DE MADRID

Impulso al alquiler de viviendas



El grado de propiedad de la vivienda habitual en la Unión Europea es muy asimétrico; en efecto, en los países del Este es, a menudo, extremadamente elevado. Hungría, por ejemplo, es uno de los países con mayor tasa de propiedad del mundo, con un 95 por ciento de su stock. Muchos países del antiguo bloque soviético vendieron las viviendas a los ocupantes a precios muy reducidos. Sin embargo en los países centrales de Europa, la tasa media de propiedad está alrededor del 66 por ciento. En Grecia, España, Irlanda e Italia, el nivel es superior, entre el 70 y el 85 por ciento. El Reino Unido está alrededor de la media europea. En contraste, Francia tiene un 55 por ciento y Alemania tan solo un 43 por ciento. El peso de las viviendas alquiladas en el mercado privado varía entre los países europeos. Alemania y Portugal tienen elevadas proporciones. En Alemania se produce este hecho como consecuencia de los años de subsidios atractivos y reducciones fiscales para los grandes propietarios y por la seguridad en la tenencia y los controles de alquiler para las familias. En Portugal, las razones son debidas a un proceso de incentivo al sector privado de alquiler desde los

La nueva Ley 4/2013, profundiza nuevamente en el proceso de liberalización después del paréntesis de casi veinte años

setenta. Tres países en Europa han liberalizado plenamente sus mercados de alquiler: Finlandia, Reino Unido e Irlanda; naturalmente los tres han experimentado un *boom* de inversores en el sector.

Como se establecía anteriormente, el régimen de propiedad de la vivienda habitual en España es muy

alto, el 84 por ciento, en detrimento del alquiler. Han existido diversos factores que han provocado esta situación. La legislación imperante en España hasta 1985 estableció unos mecanismos de actualización de las rentas de los contratos de alquiler tan limitadas, que las revisiones, de hecho, no se efectuaban de forma regular y automática, sino que dependían de una autorización gubernamental expresa para ello. En ningún caso se podía, además, recuperar la inflación sufrida en los períodos en los que no existiese revisión, llegándose incluso al extremo de que en los momentos más álgidos de la crisis económica iniciada en 1973, el Gobierno limitó al 80-90% la cuantía de las revisiones respecto al índice de precios al consumo. De esta forma, la política de control de alquileres llevó a la supervivencia de las llamadas viviendas de “renta antigua”, esto es, procedentes de contratos de arrendamiento anteriores al 1 de julio de 1964, y que en conjunto venían a representar en 1985 el 36 por ciento del total de viviendas en alquiler, así como de las viviendas de renta libre con contrato posterior al 1 de julio de 1964 pero sin cláusula de actualización. Este conjunto de

viviendas no resultaban, además, afectadas por la liberalización introducida por el Decreto de 1985 (Real Decreto 2/1985). Este intentó paliar, al menos en parte, la situación creada al suprimir la necesidad de prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos y permitir que las viviendas pudieran ser convertidas en locales de negocio por el propietario o por el inquilino con el consentimiento de aquél, intentando sacar al mercado viviendas desocupadas cuyos propietarios se resistían a alquilar. De esta forma, el Decreto de 1985 vino a liberalizar el mercado, rompiendo la estructura establecida y regulando un nuevo marco de relaciones para todos los contratos celebrados a continuación de su aprobación. Esta liberalización permitió duplicar los contratos de alquiler de viviendas.

La LAU 29/94 significó un gran retroceso. Optó por una reforma gradual de la situación creada por la normativa anterior. En primer lugar, diferenció entre arrendamiento de vivienda y de local de negocio que habían sido equiparados en la LAU de 1964, por entender que si bien aquél sí merece un trato de favor hacia el inquilino, éste no debe protegerse en igual medida en el caso de usos distintos del de vivienda. En segundo lugar, entró, aunque de forma bastante suave en realidad, en la cuestión de las viviendas de renta congelada, al reconocer la posibilidad de actualizaciones de rentas en el caso de que la situación económica del inquilino lo permita, para lo cual establece unos límites en función del Salario Mínimo Interprofesional. La duración mínima de los contratos de alquiler se situó en cinco años.

La nueva Ley 4/2013, profundiza nuevamente en el proceso de liberalización después del paréntesis de casi veinte años. Se restablece la libertad de contratos entre las partes; se reduce el período del contrato a tres años; se permite cualquier mecanismo de actualización, fuera del IPC; se puede pagar parte de la renta con obras de acondicionamiento, permitiendo al propietario recuperar la vivienda en caso de propia necesidad o de sus familiares más cercanos. Mejora la legalidad y transparencia al “recomendar” formalizar el contrato en escritura pública e inscribirlo en el Registro de la Propiedad. Todas estas mejoras permiten reducir riesgos al arrendador, por lo que se incrementará la disponibilidad de viviendas en alquiler; si bien esta nueva ley solo se aplicará a los contratos firmados con posterioridad al 6 de junio de 2013, fecha de su entrada en vigor. Sin embargo, sobre todo por el colapso de los juzgados, no se establece el desahucio “expres” a pesar del incremento de la morosidad; lo que va en detrimento de la disponibilidad de viviendas para arrendar. A pesar de la caída de los precios de las viviendas la escasez de crédito, el alto paro y la moderación de rentas, impulsa la demanda de viviendas de alquiler, lo que beneficia en general la movilidad laboral, y, por tanto, la creación de empleo. Esta nueva ley es un gran paso en la dirección correcta, permitiendo satisfacer esta demanda creciente.