

Las ventajas de alquilar ante notario

Aún no es una opción muy conocida, pero acudir a un notario para que recoja en escritura pública el alquiler de un piso puede ser muy útil, tanto para el arrendador como para el inquilino. El asesoramiento del fedatario público es imparcial y puede resultar clave para evitar posibles conflictos entre las partes”.

LUIS MENÉNDEZ

✉ luis.menendez@yahoo.es

ACTUALMENTE UNA CASA se arrienda en 30 días y solo necesita siete visitas para quitar el cartel de “se alquila”. Son datos del *III Informe sobre el mercado del alquiler 2016* elaborado por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona que dan una idea de la demanda existente.

Y es que vivir de alquiler es una opción a la que cada vez recurre más gente en España. Según datos de la oficina estadística de la Unión Europea (Eurostat), el 21,8% de nuestra población vivía de alquiler en 2014, un porcentaje superior al 19,4% registrado en 2007. Pese al incremento, aún estamos lejos de la media europea que se sitúa en el 30,5% y más aún de países como Alemania, donde el 48,1% de la población es inquilina.

Si hablamos en términos de propiedad, los datos facilitados por Eurostat revelan que prácticamente ocho de cada diez familias en España poseían piso propio en 2014, visiblemente por encima de la media de la Unión Europea, que no llegaba al 70%. En el *ranking* de países que apuestan por la propiedad sobresale Rumanía con un 96,4%, seguida de Croacia, Lituania y Eslovaquia, todos por encima del 89%.

Esta tendencia al alza ha venido acompañada de un incremento en el precio de los arrendamientos, en espe-

Vivir de alquiler es una opción a la que cada vez recurren más ciudadanos, sobre todo los jóvenes.



cial en el último año. Así lo refleja un estudio elaborado por el portal inmobiliario idealista, que pone de manifiesto que el precio del alquiler experimentó una subida generalizada entre diciembre de 2015 y el mismo mes de 2016. Donde más se aprecia este auge es en Valencia, con una subida del 20,3%, aunque le siguen de cerca San Sebastián, con un 17%, Barcelona, con un 16,5%, o Madrid, con un 15,6%.

Uno de los colectivos que se posicionan del lado de la demanda es el de los jóvenes, para quienes siempre será más fácil acceder a una vivienda en régimen de alquiler que de compra. Un reciente análisis del Instituto Coordinadas de Gobernanza y Economía Aplicada sobre las fór-

mulas de acceso al mercado inmobiliario para jóvenes señala que en estos momentos el alquiler es la opción más adecuada para que puedan acceder a su primera vivienda parejas jóvenes o aquellos que inician su vida laboral.

Tras estudiar los cambios que desde el punto de vista social ha sufrido la forma de vida de buena parte de los jóvenes, el Instituto considera que, debido a la movilidad del mercado laboral, encadenarse a una compra mediante hipoteca de veinte o más años "no es viable", por lo que hasta que no transcurra un periodo de asentamiento es imposible tomar decisiones sobre adquisición de vivienda para el largo plazo.

Y no solo por motivos de movilidad. El centro de estudio apunta a otros cambios, como el hecho de que ya no hay empleo fijo en un lugar fijo para toda la vida, así como que ya no hay *barra libre* de hipotecas, ya que hoy lo normal es conseguir hipotecas por el 80% de la tasación y con garantías sólidas por parte de comprador. O que primero es necesario ahorrar. En concreto, al menos el 30% del precio de la vivienda que se quiere comprar.

Alquiler o compra. Suele decirse que por lo que se paga de alquiler podría uno comprarse una casa. O que alquilar es tirar el dinero. O que comprar es una inversión, que la vivienda siempre sube. Sin embargo, existen varios argumentos que pueden hacer replantearse si no será mejor abandonar la cultura de propiedad tan común en España en las últimas décadas para formar parte de la creciente corriente que por un motivo u otro apuesta por el alquiler.

Si se tienen en cuenta todos los gastos que conlleva la compra de una casa (hipoteca, obras al cabo del tiempo, la comunidad, posibles derramas para remodelar el edificio, el IBI, el impuesto de basuras, el seguro del hogar, el de vida, etc.) no está tan claro que por lo que se paga de alquiler con el tiempo se pueda comprar una casa. En tiempos de crisis, además, el alquiler puede suponer una clara ventaja en términos de riesgo, y es que si la necesidad lo exige, es posible mudarse de casa y buscar una más económica. También es más factible conseguir una rebaja en el precio del alquiler hablando con el casero, que una rebaja de la cuota de la hipoteca con la entidad bancaria.

Ante notario. Una opción poco conocida para los que prefieren ser inquilinos más que propietarios es acudir a un notario para hacer constar en escritura pública que se

Si tiene dudas: consulte

"El notario puede disipar dudas acerca de aspectos como la duración del contrato, las prórrogas, la forma de proceder si se quiere realizar obras o mejoras o cómo actualizar la renta", enumera el notario de Ramales de la Victoria (Cantabria), Rafael Delgado, en el *blog* *notariosenred.com*, donde puede encontrarse más información sobre las ventajas del asesoramiento notarial en arrendamientos y otros aspectos relacionados con el alquiler notarial.

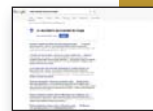
► <http://cort.as/uCE9> 

Falsos contratos

Una simple búsqueda por internet revela que en los últimos años se han dado numerosos casos de individuos que acceden a casas vacías o cuando los residentes no se encuentran en casa, cambian la cerradura y alquilan el piso a terceras personas haciéndose pasar por los dueños. El tiempo que se necesita para echar a los usurpadores puede alcanzar los tres años, ya que no se puede pedir un juicio de desahucio al haber un contrato de alquiler, aunque este sea falso.

► <http://cort.as/uCEU>

Una de las principales ventajas de recurrir a un notario es que da seguridad jurídica a ambas partes, dado que controla la legalidad y su asesoramiento es imparcial



Según datos de la oficina estadística de la Unión Europea (Eurostat), el 21,8% de nuestra población española vivía de alquiler en 2015.



quiere alquilar una vivienda. Una de las principales ventajas de recurrir a un notario es que da seguridad a ambas partes, dado que su asesoramiento es imparcial y no mira solo por los intereses del inquilino o el arrendador.

Desde la óptica del arrendatario puede ser provechoso porque, teniendo en cuenta que en buena parte de las ocasiones un abogado puede haber redactado el

contrato cuidando de los intereses del arrendador, la figura del notario puede facilitar la comprensión si se trata de un contrato complejo.

Esta modalidad de hacer escritura pública ante notario aporta, asimismo, otros beneficios. Asegura que el contrato contenga la legislación vigente y ayuda a que la redacción del contrato no sea confusa, lo que más adelante puede constituir un factor que evite llegar a la vía judicial ante un posible conflicto entre las partes.

Además, con carácter general, ayuda

a entender las implicaciones del documento que se está firmando.

Adicionalmente, optar por esta vía impide el extravío del documento y permite estar tranquilo ante contingencias imprevistas –que el contrato se quemase o se mojase– ya que aunque las partes se queden con una copia firmada por el notario, este conserva la escritura original con las firmas de los otorgantes.

También permite inscribir la escritura en el Registro de la Propiedad, lo que protege ante futuras hipotecas o futuros embargos. Por ejemplo, si la casa en la que reside

el arrendatario es embargada al casero y no hay inscrito ningún alquiler en Registro, el comprador que remate la compra en pública subasta no estaría obligado por ley a respetar el arrendamiento. Por el contrario, si el alquiler está inscrito en el Registro de la Propiedad, el nuevo propietario se convierte en el nuevo casero.

Por otra parte, el notario da fe de la identidad de los contratantes y de su capacidad y legitimación. “Sorprendería la cantidad de contratos de arrendamientos firmados en sede societaria por personas no legitimadas”, señala en notariosenred.com, Ramón García, notario de Barcelona.

Desde el punto de vista del arrendador uno de los problemas más graves a los que puede enfrentarse es que el arrendatario no pague la renta en el plazo estipulado. ¿Qué puede hacer el arrendador? Como destaca Cristina Bru, notario de Rafelbunyol (Valencia), la ley permite que en la misma escritura pública de alquiler de vivienda el arrendador pueda acordar un procedimiento extrajudicial de resolución del contrato por falta de pago de la renta, lo que le restituiría inmediatamente en la posesión de la vivienda, y proceder a la cancelación de la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

En este caso, indica Bru, el papel del notario se centraría en la ayuda jurídica que prestaría al propietario cuando este tuviese que requerir notarialmente al inquilino deudor, mediante un acta de reclamación de deuda dineraria para que, en un plazo de 10 días, pagase consignando el precio ante el notario o directamente al arrendador, o en caso de no hacerlo, aceptase la resolución de su contrato. De no hacerlo, quedaría abierta la vía judicial, sirviendo dicha acta como título ejecutivo. ●

Recoger en escritura pública el contrato de alquiler permite inscribirlo en el Registro de la Propiedad, lo que protege al inquilino ante un posible cambio de propietario



JAVIER FEÁS COSTILLA,
notario de Sevilla

✉ javierfeas@notariado.org

Alquiler notarial

SI UNO HOJEA LOS VIEJOS protocolos notariales se sorprenderá descubriendo muchas escrituras de alquiler. Lo normal en otros tiempos era que inquilino y propietario se viesan en la notaría y otorgaran su contrato solemnemente, bajo fe de notario.

¿Por qué ya no ocurre esto? ¿Desde cuándo no existe apenas el alquiler notarial?

Los alquileres dejaron de escriturarse cuando no hizo falta escriturarlos. Así de sencillo. El control de legalidad en los contratos de alquiler lo asumió directamente el legislador. Queriendo proteger al arrendatario, el alquiler se intervino y quedó convertido en eso que llamamos un contrato normado. Bastaba con llegar a un acuerdo sobre cosa y precio: qué vivienda me alquilas, cuánto te pago. Todo lo demás quedaba blindado por ley, y no solo el resto del contenido del contrato, sino también sus efectos por muchos años, incluso por varias generaciones. Así las cosas, desde luego, sobraba el notario.

Desde 1985, y sobre todo desde 1994, la legislación sobre alquileres se fue abriendo a la autonomía de la voluntad, aunque tímidamente. Ha sido la reforma de 2013 la que ha culminado el proceso. Hoy por hoy, desde 2013, el alquiler no es un contrato normado, sino que puede modularse con multitud de pactos según los gustos y necesidades de los contratantes, si bien dentro de ciertos límites. Algunos de estos pactos posibles aprovechan por igual a ambos contratantes, pero la mayoría benefician al inquilino o benefician al casero, en ese difícil equilibrio de intereses que es cualquier contrato, y más cuando mira al futuro y no se consuma en el momento de firmarlo.

Todo lo que el contrato de alquiler ha ganado en libertad de pactos, lo ha ganado también en complejidad jurídica. Como en todas las cosas, la libertad no es fácil. Por eso, por esa enorme complejidad reconquistada, ha llegado la hora de que el contrato de alquiler vuelva a beneficiarse del control de legalidad del notario, y de las restantes ventajas privilegiadas de cualquier escritura. Incluido, por supuesto, el asesoramiento jurídico sin ningún coste adicional.

Sin embargo, es tanta la inercia de todos estos años sin alquileres notariales, que de poco valdrán conferencias ni artículos, folletos informativos o explicaciones en los *blogs*. Solo el impulso del legislador puede contrarrestar en esto la fuerza de la costumbre.

Es verdad que la reforma de 2013 quiso propiciar la escritura de alquiler, pero no por la escritura misma, sino como medio de inscribir los alquileres en el Registro de la

Propiedad. Ahí, la reforma ha fracasado. Su sanción por no inscribirlos es confusísima, probablemente limitada en la práctica a extinguirlos en caso de venta forzosa del inmueble si no han llegado al Registro antes que el embargo o hipoteca. Pero lo que está fuera de toda duda es que tal sanción no es manera de que el alquiler se escribiera, como bien lo demuestra la experiencia de estos cuatro años. Tampoco bastaría con el que el legislador hiciese explícito el principio, que puede deducirse de nuestro ordenamiento, de que solo el alquiler en escritura, aun sin inscribirla, debe respetarse enteramente por futuros dueños.

Porque no es con sanciones como se conseguirá que el alquiler regrese a la titulación pública. No hacen falta castigos por no escriturarlo, sino estímulos para que el alquiler vuelva a escriturarse. Palo no: zanahoria.

Seguramente, solo los incentivos fiscales darán el éxito al alquiler notarial. La constitución y prórroga del alquiler ante notario deben quedar exentas de impuestos: como el alquiler hoy apenas se liquida, no bajarían los ingresos. Y no solo eso. Sería bueno que las bonificaciones fiscales del alquiler en el impuesto de la renta vinieran condicionadas a que el alquiler haya sido debidamente escriturado. Habría que reservar al alquiler notarial tanto las actuales reducciones para el propietario como las exenciones que pudieran volver a beneficiarle, y también las desgravaciones que aún concede al inquilino alguna legislación autonómica.

Aunque para eso hace falta que el legislador, del signo que sea, crea en las ventajas de escriturar el alquiler. Y esa es la pregunta: ¿por qué escriturarlo?

Porque la escritura de arrendamiento beneficia a todos. Beneficia al propietario y al inquilino, que refuerzan sus garantías jurídicas; a la Administración de Justicia, que se alivia de pleitos; a la Administración fiscal, porque se combate la tradicional opacidad de los alquileres; a la Administración estadística, porque en el alquiler se declara la renta verdadera y habría información inmediata y precisa, mes a mes, sobre este y otros datos de importancia, y al mercado de alquileres en general, porque toda esa información aumentaría su eficiencia y facilitaría las políticas de vivienda.

De este modo, quienes quieren un Estado activo en la vida económica quedarán contentos con esta intervención estatal mínima, encarnada en el notario como funcionario que controla la legalidad del alquiler y asesora imparcialmente, protegiendo sobre todo a la parte más débil o con menor formación jurídica. Y quienes defienden la eficiencia del mercado agradecerán que el notario ayude a corregir uno de sus fallos más unánimemente reconocidos, como es la contratación entre partes con información incompleta y asimétrica, ya que el notario, con su intervención, proporciona a las partes una seguridad y una información que aumentan la eficiencia del mercado de alquiler.

Hay que repetirlo: el notario es el Estado mismo sentado con los contratantes, sí, pero echando una mano a la mano invisible de Adam Smith.

«Ha llegado la hora de que el contrato de alquiler vuelva a beneficiarse del control de legalidad del notario»