

## **Pros y contras de la nueva ley de alquiler: ¿es la reforma que necesitamos?**

Por José Luis Ruiz Bartolomé, consultor empresarial y analista inmobiliario/ 6 Junio, 2013

Ya está aquí la ansiada reforma de la ley de arrendamientos urbanos (LAU). Desde el día 6 de junio ha entrado en vigor [la ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas \(ley 4/2013\)](#)

### **¿Una reforma necesaria? sí.**

Partimos de un hecho incontestable: en España hay alrededor de 3 millones de viviendas vacías en manos de particulares que, en la amplia mayoría de los casos, no están en el mercado del alquiler. Es decir, **una buena parte de los españoles destinan sus ahorros a invertir en viviendas para luego no obtener rentabilidad por el arrendamiento de su uso y disfrute.**

Al mismo tiempo, **hay una importante demanda insatisfecha.**

Así pues, es evidente que hay un problema, y se supone que la reforma trata de solucionar el problema. ¿lo conseguirá? vayamos por partes

**La medida que más ha llamado la atención de la opinión pública ha sido sin duda la reducción de la duración obligatoria** a la sola decisión del arrendatario –cualquiera que sea la duración pactada-, **desde los 5 años actuales hasta los 3 de la reforma** (de 3 a 1 en la “prórroga obligatoria”). Muchos dicen que este cambio “beneficia” al arrendador.

En mi opinión, a lo sumo se podría decir que deja de perjudicar al arrendador tanto como lo venía haciendo hasta ahora: ya no queda sometido a la voluntad del inquilino por 5 años, “sólo” por 3 ¿Por qué, en una relación que debería ser de igual a igual, la ley le concede tal poder desequilibrante al arrendatario? dicen que **es un “bien objetivo” la estabilidad del hogar.**

Sin duda esa estabilidad es deseable, al menos tanto como a la estabilidad y certidumbre a las que aspira el dueño del piso acerca de la duración del contrato. Pero, ¿es esa la única manera de garantizar la estabilidad del arrendatario? ¿A costa de la inestabilidad del arrendador? parece razonable que **esa deseable estabilidad la puedan pactar libremente las partes.**

**No hay nada que impida que las partes acuerden duraciones de 3, de 5, de 10 años o de 20 años si así lo desean.** No hay nada que le guste más a un arrendador que tener un arrendatario a largo plazo, que se quede muchos años, que le garantice una rentabilidad a su inversión y que no tenga por tanto que ocuparse cada año o cada 2 años de buscar un nuevo inquilino solvente.

**Ser propietario de vivienda no debería comportar obligaciones de carácter social** –y marcadamente populistas- para con los inquilinos.

No olvidemos que ambos son jugadores privados del mercado. Si el estado, con su parque de viviendas, quiere conceder regalías a los arrendatarios está en su derecho (siempre que los votantes se lo consientan, claro) pero que un particular, por el mero hecho de poner un piso en alquiler –en el que probablemente ha puesto buena parte de sus ahorros-, deba asumir tal nivel de incertidumbre y desequilibrio no parece muy razonable.

No deberíamos asombrarnos de que muchos decidan no sacarlos al mercado como contrapartida a esta medida, como si intentara compensar el “agravio” al arrendatario, el legislador ha ideado la que para mí es **la más desafortunada de las nuevas medidas: la posibilidad de desistimiento en cualquier momento** –una vez transcurridos 6 meses de contrato- **por parte del arrendatario con tan solo 30 días de preaviso** ¿qué inversor, qué propietario de vivienda va a sentirse cómodo con este esquema?

¿Quién se va a interesar por un arrendamiento de 10 años de duración si resulta que con un preaviso de 30 días se puede ir? al menos, **la LAU garantizaba la permanencia por la anualidad en curso. No parece la mejor medida para atraer la inversión al sector.**

**Declarada de Utilidad Pública. Ayuntamiento de Madrid.**  
**Registro Autonómico de Asociaciones ciudadanas: 16.931**  
**Registro de Asociaciones Ayuntamiento de Madrid: 02.041**  
**Telf: 649116241**

**[www.padresdivorciados.es](http://www.padresdivorciados.es)**  
**e-mail: [info@padresdivorciados.es](mailto:info@padresdivorciados.es)**

**Pero no sólo hay inseguridad jurídica para el arrendador, también para el arrendatario.**

Parece razonable que si alguien decide poner un piso en alquiler –es decir, utilizarlo en su faceta de inversión–, deba asumir que lo hace con todas las consecuencias y, **si el casero posteriormente necesita alojamiento para sí o un familiar, lo que tiene que hacer es alquilar otro piso.** No es normal que un inquilino pueda ver amenazada su posición –su estabilidad– por el mero hecho de que el dueño lo pueda necesitar. ¡Como si en la España de la post-burbuja no hubiera otros pisos donde vivir! [los pactos están para cumplirse.](#)

Igualmente, me cuesta encontrar un fundamento jurídico de peso para justificar que **la falta de inscripción del contrato en el registro de la propiedad signifique la posibilidad de extinción del arrendamiento si el piso cambia de manos.**

Sin duda esta medida busca incentivar la inscripción registral (que conviene recordar que ni es obligatoria ni es constitutiva).

¿Para qué? seguramente para facilitar a la administración tributaria la sujeción del arrendamiento a nuevos hechos imposables, cuando el ministro de hacienda de turno tenga a bien.

No hay objetivamente ninguna razón para que un pacto, un contrato, no deba ser cumplido por el nuevo propietario de la vivienda, esté inscrito o no en el registro

**Otra de las novedades que más me ha llamado la atención de la reforma de la LAU** (y que ha pasado desapercibida) **es la eliminación de los llamados “arrendamientos suntuarios”.**

Estos arrendamientos son los que tienen por objeto viviendas de más de 300 m<sup>2</sup>, o cuya renta inicial anual supera en 5,5 veces el salario mínimo interprofesional anual.

Sin duda el legislador de 1994 pensó que el inquilino de ese tipo de vivienda, dado su presumible nivel de renta, no necesitaba una especial protección. Y por eso [estos arrendamientos se acordaban](#), a diferencia de la generalidad, [por la voluntad de las partes](#) y sólo supletoriamente por el título II de la LAU.

Así pues, y a pesar de que el preámbulo de la nueva ley 4/2013 dice textualmente que su intención es “[reforzar la libertad de pactos dando prioridad a la voluntad de las partes](#)” no sólo ha terminado con esta excepción sino que sigue rigiendo, salvo en lo expresamente autorizado, el título II.

¿Neo lengua? por último, y vista la argumentación que da la ley 4/2013 (“intrusismo”, “competencia desleal”, “calidad del destino turístico”), cada vez tengo menos dudas de que la exclusión del arrendamiento por temporadas de la **LAU** se ha de interpretar en la manera en que [muchos analistas lo han hecho en las últimas semanas](#): como una cesión al lobby hotelero.

Para más *inri* se pretende ceder las competencias a las comunidades autónomas. ¿Unidad de mercado?

Para terminar, **las medidas que me parecen positivas:**

- **posibilidad de suspender el pago de la renta del contrato cuando el arrendatario acometa obras**, por el tiempo que pacten.
- **libertad** para pactar la actualización de la **renta**.
- **agilización de plazos en casos de impago**, mediante la reforma de la ley de enjuiciamiento civil
- **creación de un registro de sentencias firmes** de impagos de rentas de alquiler.

En conclusión, decepción por una reforma de la que se esperaba mucho más, habida cuenta del estupendo antecedente que el mismo ministerio culminó hace unos meses –la reforma de las socimi–