

Editorial

Presentación

El transcurso de más de cinco años desde la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) parece momento adecuado para poder hacer algunas reflexiones sobre la misma.

En efecto, cinco años de vigencia de una disposición, se supone transcurso de tiempo suficiente para analizarla, estudiar sus efectos y sobre todo, si está o no cumpliendo los objetivos para los que fue aprobada, por aquello de que, como decía un autor francés, las leyes, una vez publicadas, tienen vida propia. Para ello, hay que tener en cuenta que, según la propia Exposición de Motivos de la Ley, "la finalidad última que persigue la reforma es coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el art. 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada".

En consecuencia, acogiéndonos a la prestigiosa cobertura de las páginas de "Ciudad y Territorio Estudios Territoriales", se ha diseñado el impulso de unas reflexiones diversas que, partiendo de campos distintos, supongan unos primeros análisis sobre la nueva LAU, admitiendo, como es obvio, que tales reflexiones son pocas y parciales, por lo que si fuera posible habría que volver sobre el tema, tanto en estas acogedoras páginas como en otros foros.

Este número monográfico comienza con un trabajo síntesis de Victoriano GONZÁLEZ GARCÍA (Secretario General de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo) que partiendo de las circunstancias previas a la Ley 29/1994, hace algunos apuntes sobre la situación posterior a su entrada en vigor en materia de arrendamiento de vivienda, con el ánimo de incentivar otros análisis posteriores, tanto sobre ese tipo de contratos como sobre los referentes a los de uso distinto del de vivienda.

Asimismo, además de su ayuda en esta Presentación, se ha pedido la colaboración de Angel Luis DE LA HERRÁN LUZÁRRAGA (Letrado de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento) para que, sobre la base de las consultas sobre la nueva LAU recibidas en dicho Centro Directivo, analice algunas de las cuestiones que más podrían estar interesando a determinados colectivos de ciudadanos y plasme lo que podría ser el criterio o la doctrina de los órganos técnicos de la Dirección General, en aquellos aspectos de la Ley que están siendo más controvertidos.

Por su parte, Carlos GÓMEZ DE LA ESCALERA (Profesor Titular de Derecho Civil y Letrado del Tribunal Constitucional) pone de manifiesto, una vez más, su profundo conocimiento de la esencia de la institución de los arrendamientos urbanos al analizar, en esta ocasión, el tema de la fianza arrendaticia y su depósito, cuestión sobre la que, en su momento, habría que incidir, ya que es una materia en la que sigue habiendo dudas razonables sobre si tiene sentido una mezcla "sui generis" de cuestiones civiles y administrativas parafiscales, si de verdad se quiere fomentar la expansión del alquiler.

Un estudio sobre la normativa de los arrendamientos urbanos es inconcebible sin la presencia de Daniel LOSCERTALES FUERTES (Abogado y Director de SEPIN) que, en esta ocasión, ha centrado su reflexión en los aspectos procesales y en las cuestiones de técnica jurídica vinculadas a los arrendamientos regulados en la LAU, sus modificaciones posteriores y las derivadas de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Cuestión sobre la que, en relación con su importante repercusión en la existencia o no de voluntad para poner viviendas en alquiler, es innecesario insistir.

En los últimos años, la mayor parte de la normativa publicada en el Boletín Oficial del Estado y, lógicamente, en los correspondientes de las distintas Comunidades Autónomas, están

relacionadas con las viviendas identificadas como de protección oficial y, más recientemente, como viviendas protegidas, materia sobre la que, en cualquier caso, parte de la doctrina científica parece, salvo excepciones, haber renunciado a investigar. Para tratar esta materia en relación con los arrendamientos, se ha contado con la colaboración de Joaquín BARJA PEREIRO, posiblemente, la persona que, durante muchos años, más ha influido, desde su profundo conocimiento jurídico y su permanente disponibilidad, en la plasmación de la normativa en materia de vivienda.

Pero si algún fracaso hay que reconocer en lo referente a la vivienda en alquiler, este es el de que, a pesar de todos los teóricos consensos, el acceso a la vivienda en alquiler no tiene un papel significativo en la sociedad española actual, cuando es evidente que esta fórmula podría desempeñar un rol importante en la modernización de las estructuras económicas. Por ello José Justo TINAUT ELORZA (Economista y Subdirector General de Política de Vivienda) reflexiona sobre la evolución y los problemas del mercado de alquiler, los sistemas de ayudas estatales para el fomento del alquiler en los planes estatales de vivienda, en los que él tan directamente participa, y sobre la eficacia potencial de los sistemas de financiación cualificada a las viviendas protegidas en alquiler para, finalmente, deducir algunas conclusiones que, sin duda, serán tenidas en cuenta.

Por otra parte, en el apartado Internacional se incluyen además dos trabajos sobre el mismo tema uno de Juan RODRIGUEZ LORES (Alemania), titulado "Alemania: Desarrollo y quiebra de las políticas de vivienda" y otro de Jean Claude DRIANT (Francia) titulado "El sector del arrendamiento privado en Francia de 1948 a 1996. Tendencias de la inversión y políticas públicas".

No obstante, esta Presentación y, en general, este número monográfico de "Ciudad y Territorio Estudios Territoriales" quedarían incompletos si no se hiciera alguna reflexión adicional.

La primera de ellas, es obvio decirlo y por ello reiterativo, se refiere a que el deber de reflexionar sobre los arrendamientos urbanos no debería agotarse en estas páginas, en esta ocasión, ni en estos trabajos, a cuyos autores, el cualquier caso, hay que agradecer su esfuerzo y disponibilidad.

En segundo lugar, las reflexiones sobre esta materia no implican, necesariamente, una toma de posición favorable al alquiler en detrimento de la propiedad. Pero sí debiera admitirse que ambas son fórmulas de acceso a la vivienda que pueden ser útiles, para tal fin y que, según qué supuestos, pueden contribuir, además, a solucionar otros problemas que, tradicionalmente, han venido afectando al nivel de vida de la sociedad, como es el caso del desempleo o como, de hecho ya se está planteando, el problema de la integración de los inmigrantes.

Y, finalmente, un breve apunte sobre esa frase o tópico que parece haber causado estado de que "en España no hay cultura del alquiler". Admitiendo que ello, ahora, pudiera ser cierto, pero con la duda de si es positivo o negativo, sí parece necesario que la legislación española en materia de arrendamientos urbanos permita a esta institución servir de contrapeso eficaz al casi monopolio que, en estos momentos, ejerce la vivienda en propiedad.

Victoriano GONZÁLEZ GARCÍA
Coordinador
Madrid, noviembre de 2000.