

La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994:

Una prometedora agilización del mercado de alquileres

Borja CARRERAS MOISY

Director General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura (MOPTMA)

La aún vigente normativa en materia de arrendamientos urbanos está anticuada, es contradictoria y dificulta el acceso de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada, derecho reconocido por la Constitución. Tal vez esta normativa tuvo una cierta justificación en un escenario socioeconómico caracterizado por un insuficiente parque de viviendas para albergar a la población. En 1960 había un parque de 7.682.000 viviendas, incluidas las desocupadas y secundarias, para albergar una población de 30,8 millones de habitantes. La situación ha cambiado, pues en 1991 a disposición de una población de 38,9 habitantes había 17.154.365 viviendas. Es decir, se ha pasado de 249 viviendas por

1000 habitantes en 1960 a 441 viviendas por 1000 habitantes en 1991. Sin embargo, el problema de la vivienda sigue presente en España y será de difícil solución si a ella se accede únicamente por la vía de la propiedad, ya que esta fórmula no permite la adaptación vivienda-familia desde la óptica de superficies y de presupuestos familiares.

La existencia de un parque suficientemente amplio y diversificado de viviendas en alquiler es hoy un objetivo social prioritario. Un elevado porcentaje de ciudadanos, cuyo único ingreso es la percepción periódica de unos haberes, insuficientes, muchas veces, para formar el ahorro que exige la adquisición de una vivienda, requiere un parque suficiente de viviendas en alquiler y

éste no es posible más que fomentando la inversión privada en edificios residenciales para arrendamiento.

El Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, respondía a una concepción que poco tiene que ver con la actual realidad de nuestro país, ni siquiera con la de los países con los que conformamos la Unión Europea. Por ello, aquéllos instrumentos, en este caso jurídicos, que, aún siendo oportunos en un determinado momento histórico, prolongan en exceso su vigencia, terminan por generar situaciones perniciosas para el progreso general y para lograr una situación en materia de vivienda en que la diversificación de la oferta permita que el individuo o la familia puedan elegir y ocupar una vivienda digna y adecuada.

En este sentido, un intento de actualización fue ya el que se realizó en el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, incluyendo algunas modificaciones parciales en el régimen de los arrendamientos urbanos: libertad de transformación de viviendas en locales de negocio y, especialmente, la libertad para pactar la duración del contrato con la subsiguiente supresión de la prórroga forzosa.

Sin embargo, la coexistencia de ambas normas, Ley de 1964 y Real Decreto Ley de 1985, ha generado en nuestro país la falta de un auténtico mercado de alquiler, tanto en vivienda como en locales de negocio, con la suficiente transparencia y, desde luego, con la necesaria homogeneidad de condiciones para cada una de las partes que intervienen en la libre relación contractual. Ello ha generado situaciones manifiestamente contrarias al interés general de la sociedad.

Nada tienen que ver en muchos casos las condiciones contractuales que disfrutaban o soportan arrendadores o arrendatarios, a tenor de la época en que firmaron sus contratos. Y ello genera absurdas e injustas situaciones de privilegio en favor de arrendatarios o de arrendadores, según que el contrato sea anterior o posterior al citado Real Decreto Ley 2/85.

Como es sabido, a lo largo de estos últimos años han sido diversos los intentos de

actualizar la regulación del régimen de alquileres. Finalmente, el pasado día 3 de noviembre el Pleno del Congreso de los Diputados aprobó por amplia mayoría una nueva Ley de Arrendamientos que entrará en vigor el primer día del próximo año de 1995.

Es conveniente, ante la inminencia de entrada en vigor del nuevo texto legal, exponer las líneas generales que lo configuran:

A) Potenciación del mercado de alquileres como pieza básica de la política de vivienda que contempla el artículo 47 de la Constitución, ordenada con base en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 10 de mayo de 1991 que persigue dos objetivos básicos: facilitar el acceso a la vivienda a quienes no pueden hacerlo en las condiciones ordinarias del mercado y diversificar la oferta mediante el desarrollo del mercado en alquiler.

B) Reequilibrio de las prestaciones de arrendador y arrendatario, mediante reiteradas remisiones a la posibilidad de libre pacto entre las partes.

C) Prudente actualización de rentas para los contratos celebrados con anterioridad a 1985, de forma que en muchos casos el arrendador recupere la inflación perdida y en otros, compense la renta resultante con ayudas fiscales del Estado, mediante su inscripción en un Censo.

D) Establecimiento de plazos razonables para la extinción de los actuales contratos de arrendamiento con uso distinto al de vivienda, de forma que la subsistencia de los negocios descansa en su competitividad, en su buena gestión y en su especialización.

E) Diferenciación neta entre arrendatarios de viviendas y de usos distintos, teniendo en cuenta que sólo aquéllos encuentran apoyo constitucional para un tratamiento específico y justificadamente proteccionista.

F) Aprovechamiento del tirón dinamizador que supondrá la vigencia de la nueva Ley para impulsar el sector inmobiliario, situando en el mercado, previas las oportunas obras de rehabilitación, las 2.226.563 viviendas que, según el Avance del Censo de 1991, están desocupadas y que representan un 19% del total de viviendas principales.

G) Dinamización, también y al mismo tiempo, de la oferta de vivienda y locales que

deben poder ofertarse mediante las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, configurados en la Ley 19/1992 de 7 de julio.

H) Posibilitar una mayor movilidad geográfica, empresarial y laboral, en especial hacia aquellas zonas que ofrezcan mejores condiciones de inversión y trabajo.

No obstante la confianza en que la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos ha de aportar nuevos elementos beneficiosos al proyecto general, es comprensible que sectores de nuestra sociedad manifiesten que todo cambio o, al menos éste, les perjudica. Pero razonablemente no va a ser así, más que en la medida en que se rompe una inercia basada hasta ahora en la injustificada transferencia de rentas de unos ciudadanos —no siempre los más ricos— a otros —no siempre los más pobres—.

Debemos significar, ante el nuevo escenario de los arrendamientos que entrará en vigor el día 1 de enero de 1995, que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento exige, como una de sus notas esenciales, la duración temporal del mismo. La prórroga legal, justificable en

determinadas circunstancias históricas, pese a su constitucionalidad y legalidad, no tiene por qué ser mantenida indefinidamente; y la nueva Ley prevé en consecuencia determinados plazos para la resolución de los contratos.

Estos plazos de resolución para los contratos sometidos al régimen de prórroga forzosa no operan inmediatamente a la entrada en vigor de la Ley. Por el contrario, ésta establece plazos prudentes para su extinción y atiende, en todo caso, a las circunstancias del contrato y de los arrendatarios. La Ley recientemente aprobada es respetuosa y consecuente con el tratamiento de las situaciones arrastradas desde hace muchos años y establece, por ello, largos periodos de adaptación para estas situaciones.

Debemos por último significar el importante esfuerzo negociador de los grupos parlamentarios, en el trámite de aprobación de esta nueva Ley que, sin duda, ha dotado al nuevo texto normativo de la mayor aceptación posible y de la razonable continuidad en el tiempo.