

Alquileres: ¿es suficiente la reforma del Gobierno?

POR JOAN ÁLVAREZ Joan Álvarez. Grupo Gispert, Abogados y Economistas

Con casi 700.000 viviendas nuevas por vender, el mercado inmobiliario necesita un revulsivo para salir de la atonía actual. El ministerio del ramo así lo ha entendido con la reciente publicación de un documento que recoge los programas de actuación para los próximos lustros (PITVI 2012-2024). El documento considera, con buen criterio, que el sector no se revitalizara por la construcción, sino por medio de la rehabilitación de viviendas y por el crecimiento del mercado de alquileres. Los datos del informe son contundentes: se calcula que hay un millón de viviendas vacías en España y que tenemos la tasa de alquileres más baja de la Unión Europea, concretamente del 17 por ciento, cuando la media continental es casi del doble.

Los datos del informe son contundentes: se calcula que hay un millón de viviendas vacías en España y que tenemos la tasa de alquileres más baja de la Unión Europea, concretamente del 17 por ciento, cuando la media continental es casi del doble. Este desfase añade trastornos en un mercado ya de por sí muy depauperado; por ello el gobierno ha presentado un proyecto de ley de medidas de flexibilización del mercado de viviendas de alquiler. Es obvio que en estos momentos el mercado de alquileres necesita una reforma para reactivarse, pero el proyecto de ley presenta lagunas que deben corregirse para proporcionar más flexibilidad a propietarios y a inquilinos.

Vaya por delante que la actual estructura legal del mercado del alquiler es muy rígida, lo que explica en parte por qué éste es tan poco ágil. Ello se pretende corregir con diferentes tipos de medidas: la reforma de la ley de arrendamientos urbanos, la reforma de la ley hipotecaria y la modificación del proceso de desahucio de la ley de enjuiciamiento Civil.

El proyecto de ley también pretende atacar una de las principales causas de atonía del mercado de alquiler: la dificultad del desahucio por impago de rentas. La reciente reforma de ley de arrendamientos urbanos ya avanzó bastante en este sentido, asimilando el procedimiento de desahucio a un proceso monitorio, evitando alargar el proceso en los supuestos que el inquilino no formula oposición a la demanda. Con la nueva reforma en trámite se modificarían determinados aspectos puntuales del procedimiento para mejorarlo, manteniendo en esencia las modificaciones que hoy ya son vigentes.

Una de las principales modificaciones propuestas para la ley de arrendamientos urbanos es la reducción de la prórroga obligatoria. En la actualidad el inquilino tiene derecho a prorrogar su alquiler hasta el quinto año y posteriormente, en caso de que el propietario no indique lo contrario, prolongarlo hasta tres años más. Con el nuevo proyecto se bajaría exactamente a la mitad del tiempo: de cinco años de prórroga obligatoria y tres de prórroga tácita, pasaríamos a tres y uno respectivamente.

Con casi 700.000 viviendas nuevas por vender, el mercado inmobiliario necesita un revulsivo para salir de la atonía actual. El ministerio del ramo así lo ha entendido con la reciente publicación de un documento que recoge los programas de actuación para los próximos lustros (PITVI 2012-2024). El documento considera, con buen criterio, que el sector no se revitalizara por la construcción, sino por medio de la rehabilitación de viviendas y por el crecimiento del mercado de alquileres.



La actual estructura legal del mercado del alquiler es muy rígida, lo que explica en parte por qué éste es tan poco ágil

Ello se pretende corregir con diferentes medidas: la reforma de la LAU, de la ley hipotecaria, y cambios en los desahucios

Parece que ésta es una buena medida para ayudar a dinamizar los alquileres pues facilitará el acceso al mercado de aquellas viviendas que hasta ahora no lo estaban, por las reticencias de sus propietarios a ceder en arriendo una de sus propiedades por un plazo que se consideraba excesivamente largo. También se otorga mayor flexibilidad al inquilino, que después del primer medio año podrá desistir del contrato con solo un mes de preaviso, con una indemnización que se antoja bastante razonable: un mes por año que reste por cumplir, de manera que se facilitaría el arriendo de aquellos futuros inquilinos que temen que inesperados problemas de liquidez les puedan ocasionar grandes económicas.

Pero no parece que estas medidas sean suficientes. No hay que ser demasiado sagaz para conocer cuáles son las reticencias de los propietarios a poner su vivienda en alquiler. Se trata de una cuestión de solvencia y de los mecanismos para garantizar el pago de las rentas debidas ya que el principal temor de cualquier propietario es que el impago de la renta le genere más quebraderos de cabeza que el beneficio que podría obtener en un mercado que se ha ido devaluando considerablemente.

Ciertamente, ni nuestro ordenamiento jurídico, que necesariamente debe asegurar al demandado unos mínimos derechos de defensa (el principio de audiencia o el de contradicción del proceso), ni el mercado crediticio, que en la actualidad impide a la práctica totalidad de los potenciales arrendatarios acceder a un aval, van a hacer que a corto plazo el mercado de la vivienda en régimen de alquiler se dinamice como sería de esperar. Ni que decir tiene, que tanto ésta, como anteriores reformas, no han solucionado eficazmente las dificultades que tienen determinados colectivos especialmente vulnerables para acceder a una vivienda de alquiler, y no parece que en el actual escenario de recortes presupuestarios se pueda proteger realmente el derecho constitucional a la vivienda de tales colectivos.

En resumen, las medidas que se pondrán en marcha son necesarias, pero si no se resuelven las incógnitas planteadas, el mercado del alquiler no será el motor de reactivación que tan perentoriamente necesita el sector inmobiliario.

Ni nuestro ordenamiento jurídico, que necesariamente debe asegurar al demandado unos mínimos derechos de defensa, ni el mercado crediticio, que en la actualidad impide a la práctica totalidad de los potenciales arrendatarios acceder a un aval, van a hacer que a corto plazo el mercado de la vivienda en régimen de alquiler se dinamice como sería de esperar. Ni que decir tiene, que tanto ésta, como anteriores reformas, no han solucionado eficazmente las dificultades que tienen determinados colectivos especialmente vulnerables para acceder a una vivienda de alquiler, y no parece que en el actual escenario de recortes presupuestarios se pueda proteger realmente el derecho constitucional a la vivienda de tales colectivos.