La desprotección del inquilino como salida en falso de la crisis habitacional: notas sobre el Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas

Caterina Rilo y Vanesa Valiño
Observatorio DESC, Barcelona, julio de 2012

El pasado 12 de mayo, en el marco de un Consejo de Ministros, se presentó el esbozo de lo se ha concretado en el *Proyecto de Ley de Medidas de flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas*. La propuesta de reforma, que probablemente se debatirá en el Congreso de los Diputados a lo largo del mes de septiembre, tiene como objetivo aumentar la oferta del número de viviendas en régimen de alquiler.

La necesidad en el estado español de favorecer regímenes de tenencia diferentes a la propiedad privada como por ejemplo el alquiler resulta evidente[1]. Esta necesidad, sin embargo, está relacionada con la **urgencia de disponer de un parque de viviendas accesibles económicamente y que otorguen seguridad a los usuarios**. Esto significa por un lado, intervenir para que los gastos relacionados con el pago del alquiler sean soportables, impidiendo por tanto precios abusivos, a la vez que se facilitan períodos de tenencia suficientemente amplios como para dotar de cierta estabilidad a los inquilinos en el uso de su vivienda. Por otro lado, para que el alquiler sea un régimen accesible es preciso garantizar ayudas para el pago del alquiler orientadas a impedir los desalojos por motivos económicos.

Sin embargo, **los cambios que se proponen en el Proyecto de Ley se orientan básicamente a hacer más atractivo el alquiler para los grandes propietarios e inversores en detrimento de las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad que precisan los inquilinos**. En concreto, la reforma legislativa quiere promover el alquiler del creciente número de viviendas vacías, - unos 6 millones según el Instituto Nacional de Estadística-, sobre todo el stock de las 700.000 viviendas nuevas en manos de bancos y cajas, a partir de la intervención en los siguientes ámbitos:

A) Desprotección del inquilino mediante la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.
B) Agilización procesal de los desahucios por impago del alquiler a partir de la modificación de la Ley de enjuiciamiento Civil de 2000
C) Fomento del negocio inmobiliario mediante un régimen fiscal privilegiado para las SOCIMI[1].

A) En relación a la regulación del alquiler se propone, en primer lugar, la **reducción de los contratos de 5 a 3 años**. Ello significa abrir la posibilidad de que cada 3 años los propietarios puedan subir la renta de forma indiscriminada o incluso cancelar el contrato de alquiler sin justificar la necesidad de recuperar la vivienda. Pareciera que esta reducción se basara en la creencia que la actual situación, que se caracteriza por una cierta moderación de los precios del alquiler es transitoria, por lo que se debería contemplar la posibilidad de finalizar los contratos cuando la situación económica mejore. La consecuencia para las unidades familiares es de gran inseguridad jurídica pues será difícil realizar un proyecto de hogar estable por períodos de 3 años.

[1] El promedio de viviendas en régimen de alquiler en la UE-27 es del 25% frente al 11% del estado español. "Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa", Gobierno Vasco, diciembre 2009.

En segundo lugar, se eliminan otra de las garantías básicas para el inquilino como la sujeción a la actualización de la renta durante el período de contrato al incremento del Índice de Precios al Consumo, IPC. La reforma legislativa propone en este aspecto que **el inquilino i el propietario decidan cuál va a ser el criterio a aplicar para la actualización anual de la renta**. Esta premisa, en principio justificada por la voluntad del gobierno central de fortalecer la "libertad contractual entre las partes" **desconoce la debilidad del inquilino en el momento de negociar en los términos del contrato, especialmente cuando se trata de grandes agencias inmobiliarias**. Al tiempo, presume que los inquilinos tendrán la capacidad de entender el aumento real de la renta que supongan los criterios pactados. En este sentido, después de ver el impacto en términos de cláusulas abusivas que ha tenido la supuesta libertad contractual en el ámbito hipotecario, no sería de extrañar la firma de contratos de alquiler con criterios de actualización de la renta inasumibles para los contratantes.

Las garantías del arrendatario se ven debilitadas en tercer término por la **incorporación de nuevos motivos que facilitan la interrupción del contrato de alquiler**. De una parte en caso de que el propietario venda la vivienda, si el contrato no está inscrito en el Registro de la Propiedad, el nuevo propietario no estará obligado a respetar el contrato de alquiler vigente. De forma que el inquilino ve su situación agravada hasta el punto de verse obligado a dejar su hogar si el propietario no ha inscrito el contrato de alquiler en el debido Registro. Por otra parte se facilita que el propietario recupere el piso para uso familiar. Esta posibilidad existía anteriormente pero sólo en los casos en que estaba específicamente contemplado en el contrato de alquiler. Finalmente se restringen las prórrogas obligatorias de 3 a 1 año.

B) El segundo ámbito en el cual incide la propuesta de reforma legislativa es el de **agilización de los desahucios por impago del alquiler**. Esta reforma se añade a las dos anteriores impulsadas en 2009, mediante la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios, y el 2011, a partir de la Ley de Medidas de Agilización Procesal. La reforma de 2009 redujo de 2 a 1 mes el plazo para hacer efectivo el pago de la deuda pendiente para iniciar el proceso de desahucio. Con la modificación de 2011 el período para satisfacer la deuda y hacer efectivo el lanzamiento pasó de 1 mes a 10 días a la par que se introducía en el propio requerimiento de pago fecha y la hora para el desahucio.

La propuesta actual de reforma implica una nueva agilización con el **objetivo de convertir los desahucios por impago del alquiler en procesos expeditivos que impiden el conocimiento por parte del juez de los motivos por los cuales la persona no hace efectivo el pago de la renta**. La propuesta parece introducir la **creación de un nuevo procedimiento de desahucio por motivos económicos más "exprés" en el que desaparece casi por completo la intervención judicial**. Este procedimiento se utilizaría en los contratos inscritos en el Registro de la Propiedad y en los casos en que el contrato establece de forma específica su finalización en caso de impago de la renta. Para el resto de situaciones la reforma legislativa prevé una nueva agilización del procedimiento que permite desalojar en sólo diez días.

Considerando la desaparición de las escasas ayudas públicas que existían para hacer frente al pago del alquiler y el creciente empobrecimiento de las clases populares esta nueva agilización de los desahucios por motivos económicos solo empeorará una situación ya de por sí difícil. Ante la inexistencia de un parque de vivienda social en el que alojar a las familias afectadas por la crisis, y teniendo en cuenta los ingentes recursos económicos y legales que se están empleando para apuntalar a las entidades financieras, parece obvia la exigencia de impedir los desahucios por motivos económicos, especialmente cuando se trate de viviendas en manos de bancos y cajas.

La propuesta de reforma, sin embargo, no hace mención alguna a la difícil situación que atraviesan las familias que por causas sobrevenidas, como la pérdida del empleo, se ven materialmente incapaces de

hacer frente a los gastos del alquiler. El nuevo mecanismo se aplicaría tanto si el arrendatario lo es de mala fe, como en el caso de una familia afectada por la crisis, y tanto si se trata de un piso en manos de una entidad financiera como de un pequeño propietario. **Tampoco se prevé mecanismo alguno para evitar que las viviendas afectadas por un desalojo por motivos económicos se queden vacías**.

C) El tercer tipo de medidas están orientadas a **promover el régimen de alquiler mediante la atracción de inversiones de capital.** Se prevén **numerosos privilegios fiscales para las rentas obtenidas mediante la inversión en el negocio inmobiliario**. Con este objetivo en mente se elimina el gravamen especial sobre bienes inmuebles (3% del valor catastral) que afectaba a las personas no residentes. A su vez, se promueven las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) a partir de distintas ventajas que en caso de hacerse efectivas pueden acabar convirtiéndose en la SICAV (Sociedades de Inversión de Capital) del mundo inmobiliario.

Estas sociedades aunque ya disfrutan de una fiscalidad privilegiada no han tenido el éxito esperado. **Actualmente, los beneficios procedentes de las SOCIMI obtenidos por parte de las personas físicas están directamente exentos del pago del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRFP), frente al 19% que se establecen para el resto de las rentas de capital**. A su vez estas empresas disfrutan de un gravamen del 19% sobre las rentas que obtienen con una exención del 25%, frente al 30% que soportan el resto de empresas.

La reforma prevé en el ámbito del negocio inmobiliario nuevas ventajas para los grandes inversores de capital. Así **se reduce de 7 a 3 años el tiempo que los inmuebles adquiridos por estas sociedades deben estar disponibles en régimen de alquiler**. El cómputo de estos 3 años empieza a contar desde el momento en que la sociedad ofrece el bien para alquilar y no desde el momento en que realmente inicia un contrato de alquiler. Además, **la reforma posibilita que el 100% de la inversión realizada por estas empresas sea financiada con recursos ajenos, por ejemplo, créditos, frente al límite actual establecido en el 70%**.

Conclusiones

Estas medidas suponen en primer término una vulneración de los compromisos asumidos en materia de derechos humanos en el ámbito internacional. El pasado mes de junio, el Comité DESC de Naciones Unidas emitió un duro informe en que cuestionaba abiertamente la legalidad de los recortes de derechos sociales promovidos por el estado español. Recordaba, en este sentido, la obligación de los poderes públicos de fortalecer las garantías legales en los desalojos forzosos y de ofrecer un alojamiento alternativo o una compensación suficiente a las familias afectadas[2].

A su vez, en segundo término, **la reforma legislativa contrasta con las políticas de fomento del alquiler existentes en los países de nuestro entorno**. El caso de Alemania, donde la protección del inquilino está presente tanto en el mercado de alquiler social como en el mercado de alquiler privado representa un ejempo a tener en cuenta para evitar nuevas burbujas inmobiliarias. **En Alemania, pues, la regulación de los precios del mercado de alquiler afecta también al sector privado**. Así, el principio general de libertad contractual no impide que existan algunas disposiciones que en ningún lugar pueden ser

[2] Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 48º período de sesiones, E/C.12/ESP/CO/5, 6 de junio de 2012.

alteradas en perjuicio del inquilino. Por ejemplo, el alquiler no puede ser superior en un 20% a los alquileres habituales de la localidad para viviendas similares. Más allá de los límites marcados por la zona, existen medidas para prevenir subidas indiscriminadas de precios de tal forma que estos no pueden ser superiores al 20% en un período de 3 años [3]. **En Francia,** por su parte, ante la situación de emergencia habitacional **se ha impulsado una reforma normativa que consiste, igualmente, en imponer límites al incremento de los alquileres del sector privado en zonas de alta demanda residencial**[4]. De nuevo, se impiden las subidas indiscriminadas en función de la zona y de las características del inmueble tanto si se trata de un nuevo contrato de alquiler como de la renovación de un contrato existente.

El carácter de las propuestas integradas en el Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas supone, en tercer lugar, la constatación de que **el patrimonio inmobiliario español está en realidad concentrado en pocas manos**. Así lo constató el Banco de España al confirmar que menos de un 20% de la población posee un activo inmobiliario diferente de la vivienda principal[5]. De ahí que ninguna de las medidas contempladas esté orientada a favorecer el supuesto mercado de pequeños propietarios. Ni las sociedades de inversión, ni la renovación de los contratos cada 3 años, ni la batería de medidas orientadas a privilegiar fiscalmente a los capitales inmobiliarios son coherentes con el mito según el cual la propiedad de la vivienda está muy fragmentada. Resulta, en todo caso, de un **cinismo total** que en el actua contexto de subida de impuestos a las rentas del trabajo, de retirada de las políticas de ayuda a las familias y ante el fracaso de la economía financiera **se promuevan nuevos privilegios fiscales para las rentas de capital procedentes de los fondos de inversión inmobiliarios**.

En resumen, la reforma legislativa supone un retroceso en el objetivo de consolidar una política pública orientada a hacer efectivo el derecho a la vivienda, que de llegarse a hacer efectiva generará un merecido rechazo por parte de las entidades y plataformas sociales que luchan por el derecho a la vivienda.

---

[3] "Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa", Gobierno Vasco, diciembre 2009

[4] *Décret no 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989*.

[5] "*Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*"", Ada Colau y Adrià Alemany, Angle Editorial, Barcelona, 2012.