

## La reforma del mercado de alquiler, un nuevo golpe al derecho a la vivienda

Irene Escorihuela y Vanesa Valiño  
Barcelona, 28 de febrero de 2013

Con los votos favorables del PP y de UPyD y las abstenciones de CiU y del PNV, el Congreso de los Diputados ha dado un paso decisivo en la aprobación de una importante reforma en materia de alquiler. Según sus impulsores, el objetivo es "dinamizar el mercado de la vivienda". Sin embargo, **se trata de una reforma que debilitará aún más la posición de los inquilinos, criminalizará los impagos por razones de necesidad y facilitará los desahucios exprés**. De este modo, el derecho a la vivienda digna sufrirá por partida doble. Por un lado, **a la tragedia de los desahucios por ejecuciones hipotecarias se añadirá la de aquellas personas y familias que, en el contexto de la crisis, sean incapaces de pagar el alquiler**. Por un lado, se promoverá un falso enfrentamiento entre pequeños propietarios y arrendatarios, mientras los **grandes propietarios y las entidades financieras podrán seguir especulando con un parque de viviendas que bien podría contribuir a la solución de la crisis**.

Cuando ya se ha anunciado el visto bueno del Senado, *el Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Vivienda* modifica la legislación de arrendamientos urbanos y la legislación de enjuiciamiento civil con dos finalidades básicas:

La primera, **reducir de 5 a 3 años el contrato de alquiler y facilitar los incrementos ilimitados de la renta. La segunda, permitir los desahucios por impago de un solo mes de alquiler y crear un registro de morosos**. A pesar de las declaraciones de los impulsores de la reforma, a falta de un parque público asequible, estas medidas no conllevarán ningún avance en la protección del derecho a la vivienda. Al contrario, sólo debilitarán la estabilidad y la seguridad de los inquilinos, desincentivarán el cuidado de las viviendas alquiladas y acabarán por criminalizar las personas con necesidades económicas y habitacionales más agudas.

El primer objetivo de la reforma, en efecto, consiste en el **acortamiento del contrato de alquiler de 5 a 3 años** a la vez que se restringen las prórrogas obligatorias de 3 a 1 año. Como consecuencia de esta nueva situación, **cada 3 años se podrán producir subidas indiscriminadas de la renta o se podrá cancelar el contrato de alquiler sin tener que justificar la necesidad de recuperar la vivienda**. El acortamiento del contrato parecería basarse en la creencia de que la actual situación, caracterizada por una cierta moderación de los precios de alquiler, es transitoria y por tanto hay que contemplar la posibilidad de finalizar los contratos una vez la situación se recupere. La consecuencia para las unidades familiares es de gran inseguridad ya que difícilmente podrán proyectarse de forma mínimamente estable en un hogar por periodos de 3 años.

En segundo lugar, la reforma **desvincula la actualización de la renta del aumento del Índice de Precios al Consumo, IPC**, y prevé que **arrendador y propietario decidan "libremente" qué criterio aplicar**. Este criterio, justificado por la voluntad de fortalecer la "libertad contractual de las partes", **desconoce la debilidad del inquilino a la hora de negociar** los términos del contrato, especialmente cuando se trata de grandes agencias inmobiliarias, cayendo en un evidente desequilibrio contractual. Después de ver los abusos generados por 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 manifiestamente inalcanzables.

La posición del inquilino se ve debilitada, asimismo, por la **incorporación de nuevos motivos que posibilitan la interrupción del contrato de alquiler**. Por ejemplo, si una vivienda se vende y el alquiler no está inscrito en el Registro de la Propiedad, el nuevo propietario no está obligado a respetar el arrendamiento vigente. En consecuencia, el inquilino puede verse obligado a dejar su hogar por desidia del propietario. Por otra parte, **se podrá adelantar la cancelación del contrato alegando necesidades familiares**. Esta posibilidad ya estaba prevista en la legislación, pero sólo en los casos en que el contrato de alquiler lo contemplara explícitamente. Sin embargo, actualmente sólo será necesario un preaviso de dos meses para recuperar la vivienda y echar la familia arrendataria.

Otro punto central de la reforma proyectada son los **desahucios exprés por impago de alquiler**. La nueva reforma, en realidad, se suma a otras dos impulsadas en 2009 (*Ley de Medidas de Fomento y agilización procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios*) y 2011 (*Ley de Medidas de Agilización Procesal*). La reforma de 2009 redujo de 2 meses a 1 el plazo para hacer efectiva la deuda pendiente y poder llevar a cabo el desahucio. Con la modificación de 2011 el período para satisfacer la deuda y hacer efectivo el lanzamiento pasó de un mes a 10 días, al mismo tiempo que se introducía el hecho de que en el mismo requerimiento de pago se hiciera constar la fecha y hora de la vista y del desahucio, sin necesidad de interposición por parte del demandante.

La actual propuesta de reforma va más allá y contempla la posibilidad de **iniciar la tramitación del desahucio con un solo mes de impago** y hacerla efectiva en tan sólo 10 días a partir de la comunicación del Secretario judicial. De esta manera, será muy difícil que el juez pueda valorar los motivos por los que la persona no hace efectivo el pago del alquiler. La propuesta de reforma, en efecto, **no hace ninguna mención a la situación de las familias que con motivo de la crisis ven materialmente imposible pagar el alquiler**. Tampoco establece ninguna diferencia entre los impagos que afectan a grandes propietarios y entidades financieras y los impagos de alquiler que repercuten en pequeños propietarios.

Finalmente, los inquilinos más débiles son estigmatizados a través de la creación de un **Registro de Morosos**. Es decir, un registro donde constarán los datos de las personas que no han satisfecho las rentas del alquiler. Podrán acceder al registro los que quieran alquilar una vivienda, tanto si son personas físicas como jurídicas. Los deudores permanecerán en el registro durante 6 años. El único requisito para inscribir la persona en el registro es la existencia de una sentencia firme. De nuevo, **no se tienen en cuenta las circunstancias que motivaron el impago del alquiler**, los intentos que se puedan haber hecho para renegociar el recibo de acuerdo a la situación, los abusos de los propietarios por no aceptar la renta y poder echar inquilinos de renta antigua, etc.

Esta propuesta, al mismo tiempo que **vulnera el derecho a la intimidad y la protección de datos**, condenará a las personas afectadas a la exclusión habitacional y supone un paso más en la criminalización de las personas afectadas por la crisis. La iniciativa está orientada a fortalecer la percepción según la cual la morosidad en el ámbito del alquiler responde básicamente a la mala fe y no a situaciones de extrema necesidad. Los datos disponibles, en cambio, muestran dos hechos importantes. En primer lugar, que a pesar del impacto de la crisis, **la morosidad en el pago del alquiler sigue siendo minoritaria**<sup>1</sup>. En segundo lugar, que allí donde existe, se concentra más bien **entre los promotores inmobiliarios y no entre las familias**. En realidad, pagar la vivienda y evitar la pérdida del hogar constituye una necesidad de primer orden que en muchas ocasiones supone la desatención de otras necesidades como la alimentación, el vestido y la educación.

Ahora bien, la reforma no sólo impide hacer del alquiler un instrumento para garantizar el derecho a una vivienda digna. También **establece privilegios inaceptables para los grandes grupos económicos y**

---

<sup>1</sup> Según datos del Fichero de Inquilinos Morosos (FIM) el año 2010, en plena crisis, sólo un 1.5% de los alquileres terminaron en litigio.

**financieros que especulan con este bien de primera necesidad.** Nada se prevé, por ejemplo, para forzar el alquiler de los inmuebles vacíos en manos de entidades financieras o grandes propietarios (por no hablar de las promociones públicas inutilizadas porque no encuentran comprador). Más bien lo contrario. Paralelamente a la tramitación de este proyecto, en el mes de diciembre de 2012 se aprobó una ley -la 16/2012- que acentúa los privilegios de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMIs<sup>2</sup>. Como consecuencia de la nueva regulación, estas entidades no tendrán que pagar el impuesto de sociedades, es decir que tributarán a un 0% frente al 30% que pagan el resto de empresas. Estos privilegios se extienden también a los socios de estas empresas. De esta forma **se siguen consagrando deducciones fiscales para los grandes capitales que disminuyen el volumen de recursos públicos que se puede destinar a la satisfacción del derecho a la vivienda.**

En el contexto actual, **una política de este tipo resulta suicida y se aleja notablemente de las prácticas de los países más avanzados en la materia.** En lugares como Dinamarca, Francia, Reino Unido u Holanda, las carencias del mercado privado de alquiler se ven compensadas por la existencia de ayudas al pago, por la prohibición de desahucios durante el invierno, por la penalización de la desocupación injustificada de viviendas y, sobre todo, por la presencia de un importante parque de alquiler social (que puede llegar al 20% o al 35% del total). En otros, como Alemania, donde el parque público no es tan importante (un 6%), existen controles significativos de los precios del alquiler privado. Ninguna de las medidas previstas en la reforma aprobada por el Congreso de los Diputados va en esta línea. Por lo tanto, **lejos de "dinamizar el mercado de alquiler", sólo contribuirá a degradarlo,** agravando la situación de emergencia habitacional ya denunciada por Naciones Unidas antes y después del estallido de la crisis. **Lo que sí resultaría eficaz para la dinamización del sector, en cambio, sería forzar el alquiler social del millón de pisos vacíos en manos de las entidades financieras, especialmente de las que han sido apuntaladas con recursos públicos.**

---

<sup>2</sup> Sociedades Anónimas creadas en 2009 por la ley 11/2009, de 26 de octubre, que tienen como objeto social exclusivo la adquisición, tenencia y promoción de inmuebles urbanos (ya sean pisos, locales o centros comerciales, oficinas, hoteles) para su alquiler.