

SEMINARIO DE LA UNIVERSIDAD
INTERNACIONAL MENÉNDEZ Y PELAYO
SOBRE LA REFORMA DEL RÉGIMEN DE LOS
ARRENDAMIENTOS URBANOS
Santander, días 6 al 11 de septiembre de 1993

Durante los días 6 al 11 de septiembre ha tenido lugar en la ciudad de Santander la celebración del «Seminario sobre la reforma del régimen de los arrendamientos urbanos» bajo los auspicios de la Universidad Internacional Menéndez y Pelayo.

La materia que ha sido objeto de estudio en este seminario es de la mayor actualidad no sólo por la importancia que tiene en la vida económica y jurídica del mundo inmobiliario sino también por impacto social que la vivienda genera en las personas y, en general, en las relaciones sociales de un país.

Las circunstancias actuales del mercado de los alquileres hace necesario promover un cambio normativo que consagre un nuevo régimen jurídico que ponga término a las situaciones de convivencia antagónica que la actual regulación ha producido no sólo en el ámbito del derecho sino también en el de la economía, siendo en este último más grave aún por las consecuencias sociales que la paralización de la construcción puede generar.

El objetivo del seminario ha consistido en exponer los distintos aspectos en que se basaría la futura reforma del régimen de los arrendamientos. Para ello, se delimitó claramente los siguientes temas:

1. Descripción general de la situación actual.
2. Aspectos económicos de la LAU.
3. Legislación de la vivienda.
4. Legislación de arrendamientos para usos distintos de la vivienda, con especial atención a los locales de negocio.
5. Modificaciones en los procesos arrendaticios.
6. Medidas complementarias (fiscales, financieras, sociales...)

En general, se ha prestado especial atención a la incidencia que la reforma pueda tener en las actuales relaciones arrendaticias. Desde los distintos sectores asistentes al seminario (ponentes y alumnos) siempre se puso de manifiesto el especial interés que los legisladores deberían poner al reformar esta materia en aquellas cuestiones que podía afectar sensibilidades fosilizadas por la regulación anterior al Decreto Boyer de 1985, mediante un sistema que, si bien a medio plazo resuelva los problemas de la actual legislación, respete los derechos ya adquiridos por los inquilinos de viviendas. Para ello será necesario arbitrar medios de actualización de rentas de forma progresiva que haga menos dolorosa la transición al nuevo régimen que se implante, derivando los gastos de mantenimiento y reparaciones hacia el lado de los inquilinos para descargar a los propietarios de las obligaciones más gravosas que hoy le abruman sobre todo en rentas de alquileres bajas. Esto supondría un aliciente para inversiones futuras que tanta falta hacen al país.

La celebración del seminario ha sido de gran interés para los más de 60 alumnos participantes sobre todo por haber podido estar en contacto directo con opiniones tan cualificadas que seguro influirán en la redacción de la futura LAU.

II. El seminario ha estado inspirado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. La dirección y organización del seminario ha estado a cargo de don Diego Lozano Romeral, Secretario General Técnico del MOPT, y actuó como secretaria doña M.^a José Gómez García-Ocho, Subdirectora General de Relaciones Internacionales de MOPT.

Pasaremos a continuación a examinar cada una de las ponencias.

III. La sesión solemne de apertura del seminario tuvo lugar en la mañana del día 6 de septiembre en el Palacio de la Magdalena y fue pronunciada por el Excmo. señor Ministro de Obras Públicas y Transportes, don José Borrell Fontelles. El señor Ministro realizó una ajustada disertación política en torno a la actualidad de los arrendamientos urbanos y su necesaria reforma a fin de adaptar su régimen jurídico a las nuevas exigencias de la vida social. Renunciando a una postura liberal decimonónica de no intervención declaró el señor Ministro que la futura Ley, su opinión, debería dejar una amplia maniobrabilidad a la autonomía privada y a su vez debería recoger también una serie de mecanismos que sin fosilizar el mercado de alquileres pudieran defender los intereses de los inquilinos de viviendas y especialmente proteger los derechos adquiridos por ellos a lo largo de años de manera que su supresión y adecuación a la nueva regulación que surja se haga paulatinamente de forma que no dé lugar a conflictos, injusticias y situaciones que pudieran provocar en la conciencia social reproches y rechazos. El señor Ministro manifestó que son varios los frentes a que debe atender la futura Ley, dando soluciones a cuestiones no sólo jurídicas sino también políticas, económicas, fiscales, financieras etc.

A su entender los parlamentarios deberían buscar soluciones equilibradas que con idea de equidad y visión de futuro pusiera fin a las deficiencias

de la actual situación del mundo inmobiliario. A su juicio, sería necesario separar claramente el concepto de vivienda constitucionalmente protegida del concepto de local de negocio que a su parecer debería tener un tratamiento distinto por el significado y las implicaciones que cada una de estas parcelas tienen dentro del ámbito social y económico del país.

IV. La ponencia de doña Cristina Narbona, Directora General de la Vivienda y Arquitectura, se titulaba «La situación actual del mercado de los alquileres en España y sus incidencias en la política de viviendas».

La finalidad de la conferencia —según la propia ponente— es tratar de mostrar la conexión que existe entre la política de vivienda y el mercado de viviendas en alquiler. En su opinión no existe en nuestro país un auténtico mercado de alquileres, en consecuencia, la dimensión del parque de vivienda destinados a este mercado es reducido y el stock para alquileres también lo es. Esto ocurre por la inexistencia de una cultura de vivienda en alquiler en la sociedad española a diferencia de lo que ocurre en los países de nuestro entorno (Francia, Gran Bretaña, Alemania...) y en cambio sí existe una cultura de vivienda en propiedad, fomentada por la propia legislación que concede una serie de beneficios fiscales a aquellos que compran una vivienda con crédito hipotecario, obteniendo las correspondientes desgravaciones fiscales. Por ello, la Directora General abogó por la opción de una política de alquileres sustentada en la Política de Vivienda del Gobierno que tendría como objetivos:

- a) Diversificar la oferta.
- b) Facilitar la movilidad, tan importante en el mercado de trabajo.
- c) Evitar el uso irracional de los recursos públicos para la vivienda, propugnando un uso más selectivo que corresponda a las verdaderas necesidades reales.
- d) Establecer una serie de medidas fiscales y complementarias favorecedoras de los alquileres, y
- e) En definitiva, evitar la fosilización del mercado de alquileres.

Para la exposición de su conferencia doña Cristina Narbona se basó en una serie de datos técnicos que posee su Ministerio y que a continuación se relacionan:

Los contratos anteriores a 1965 son el 25,5 por 100; los contratos posteriores a 1965 son el 54,5 por 100, de los que el 35,6 por 100 son sin cláusula de revisión y un 18,9 por 100 la tienen pero de este 18,9 por 100 el 7,6 por 100 no se le aplica dicha cláusula. Los contratos posteriores a 1985 son el 20 por 100 de los que un 10,1 por 100 son contratos temporales, un 4,1 por 100 son contratos indefinidos con cláusula de revisión y un 5,8 por 100 son contratos indefinidos sin cláusula de revisión (Encuesta MOPU 1989). Por otra parte, hay que tener en cuenta que los arrendamientos actuales pero anteriores al R. Decreto-ley 2/1985 se caracterizan por:

- a) una duración excesiva por la prórroga forzosa y por las subrogaciones intergeneracionales,

b) rentas bajas por ausencia de actualizaciones, fundamentalmente en contratos anteriores a 1964,

c) una escasa atención a la conservación de los edificios.

Estos arrendamientos suponen el 80 por 100 del total de los existentes.

Los arrendamientos sometidos al R. Decreto-ley 2/1985 se caracterizan por:

a) Una falta de estabilidad en la relación arrendaticia al ser los plazos generalmente de carácter anual.

b) Ser de rentas altas y sometidos a constantes revisiones por encima del IPC.

Respecto al parque inmobiliario lo considera infrutilizado por:

a) No existir una oferta adecuada de viviendas en alquiler.

b) Ser muy elevado el porcentaje de viviendas vacías.

c) Ser muy elevado el porcentaje de viviendas en creciente deterioro.

d) La degradación que poco a poco se produce del centro de las ciudades.

Respecto de la legislación actual la consideró insatisfactoria:

a) Para los inquilinos con contratos posteriores al R. Decreto-ley 2/1985.

b) Para los propietarios sometidos a prórroga forzosa y con rentas sin actualizar.

c) Para los demandantes de viviendas con dificultades para el acceso en propiedad.

La solución a todos estos problemas pasa —según ella— por la reforma del régimen actual de los arrendamientos que en su opinión debería tener como principal objetivo potenciar el mercado de vivienda en alquiler como alternativa idónea al acceso en propiedad, y esto se puede conseguir:

a) Favoreciendo la oferta en general, por un lado a través de una mayor seguridad en la recuperación de la inversión mediante la simplificación y agilización de los procesos arrendaticios y por otro lado facilitando una rentabilidad aceptable, mediante la revisión anual de rentas y fijación de un plazo de resolución de los contratos.

b) Favoreciendo en particular la oferta de VPO en alquiler reduciendo la duración de su período de protección lo que llevaría a aumentar la rentabilidad para su promotor o propietario.

c) Favoreciendo la demanda, dando como garantía una duración mínima del contrato y la actualización moderada de la renta.

Otros objetivos según la señora Narbona son:

a) Favorecer una mejor conservación y utilización del parque inmobiliario existente, aproximando gradualmente las condiciones de los contratos anteriores al R. Decreto-ley 2/1985.

b) Fomentar un mercado de locales en alquiler de acuerdo con los principios de libre competencia, estableciendo las condiciones de los contratos según la libre voluntad de las partes.

Por último, la Directora General examinó otras medidas complementarias a la política de alquileres como son la rehabilitación de viviendas y la promoción de viviendas en régimen de VPO, que su departamento está estudiando como parte de Plan General de Vivienda del MOPT. Estas medidas tratan de evitar el descenso que se ha producido en las viviendas alquiladas (en 1991 sólo un 14,86 por 100) a pesar del R. Decreto Boyer, aunque reconoció que sin este R. Decreto el descenso hubiera sido mayor.

Para la señora Narbona el futuro de la Política de Vivienda del MOPT pasa porque la ley de arrendamientos urbanos salga pronto y sirva de punta de lanza para la política social y económica del Gobierno. A su juicio, debería equipararse el tratamiento fiscal de la vivienda de quien vive en propiedad y quien vive en alquiler, mejorar el tratamiento fiscal de los Fondos de Inversión inmobiliaria y elaborar un nuevo Plan de Viviendas.

V. El lunes en sesión de tarde don Juan L. Fuentes Lojo, Abogado y ex Magistrado del Tribunal Supremo expuso su ponencia «La LAU de 1964: sus rasgos esenciales a la luz de la jurisprudencia». Comenzó el ponente señalando la dificultad de compendiar tantos años de vigencia de una ley tan compleja que hoy sigue dando nuevos problemas y donde ha sido tan prolifera la jurisprudencia no sólo del TS sino también de nuestras Audiencias.

Resumidamente trató el ponente de las siguientes materias:

a) Del ámbito de aplicación de la ley, donde la jurisprudencia se preocupó de distinguir los arrendamientos de temporada, industria y los llamados arrendamientos complejos y vivienda donde se ejerce una profesión o pequeña industria doméstica.

b) La jurisprudencia sobre el abuso del derecho y el fraude a la ley.

c) Las cesiones de viviendas, resaltando la desaparición de la cesión familiar y problemas como el traspaso legal y el traspaso real como causa de resolución del contrato.

d) Sobre tanteos y retractos habló de la no necesidad de ejercitar la acción dentro de los traspasos; la jurisprudencia que trata de evitar el fraude en esta materia; los tanteos y retracto en el régimen de propiedad horizontal; la legitimación para el ejercicio del retracto y los retractos como consecuencia de los procedimientos ejecutivos del art. 131 de la LH.

e) Respecto de la prórroga forzosa destacó la mucha problemática que dio lugar y resaltó cuatro sentencias donde el TS se preocupó de interpretar el art. 9 del Decreto Boyer al objeto de descubrir la verdadera intención de las partes

f) En el derecho de retorno analizó la jurisprudencia referente a las facultades y supuestos en que debe darse autorización del arrendador.

g) También analizó la problemática jurisprudencial en materias como el no uso de la vivienda, el cierre del local de negocio, la renta base y las actualizaciones, la repercusiones de gastos tales como contribuciones, conservación y mejora, obras de transformación, el subarriendo y daños dolosos provenientes de obras no autorizadas.

VI. La mañana del martes 7 de septiembre le tocó el turno a la ponencia de don Carlos Lasarte Alvarez, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de la UNED y colaborador en la elaboración del proyecto de la futura ley. Se tituló dicha ponencia «La problemática del régimen actual de los arrendamientos urbanos en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional». Comenzó el ponente criticando la actual ley a la que calificó de maniquea, asistemática, injustificable e inadecuada a la realidad actual. El Tribunal Constitucional ha dictado una veintena de sentencias y puso de manifiesto que al día de hoy se encuentran pendientes de resolución varias cuestiones de inconstitucionalidad, en concreto ocho, entre otras sobre la prórroga forzosa, privilegios de la Iglesia católica o sobre el art. 64 de LAU. Estas sentencias las clasificó en cinco grupos diferenciados. Un primer grupo dedicado al pago y consignación de la renta, un segundo grupo referente a la atribución de la vivienda a uno de los cónyuges en supuestos de crisis matrimonial, un tercer grupo referentes a la cesión a espalda de arrendador, un cuarto grupo referentes a las ejecuciones hipotecarias y a la constitución de hipotecas posteriores al arrendamiento y por último, un quinto grupo de recurso de amparo que son las sentencias 22/1992, 6/1993 y 42/1993. De ellas el ponente se centro en las siguientes que pasamos a reseñar a continuación.

Sobre el primer grupo apuntado referente a la consignación o pago y la acreditación del art. 148 LAU como requisito previo a los procesos arrendaticios comentó las sentencias 104/1984 que recoge la finalidad diáfana de este artículo 148 LAU; la STC 11/1984 que deniega el amparo por haberse cumplido fuera de plazo lo preceptuado en el art. 148 LAU; la STC 104/1984 resolvía un recurso contra la Audiencia de las Palmas en donde concluía que el giro postal es un medio inadecuado del pago de la renta entendiendo que al denegar el amparo no se trata de una simple rigidez formalista; pero la STC 87/1992 entendió que el defecto era subsanable matizando la apreciación de la sentencia anterior; en este sentido también se manifestó la STC 49/1989.

Otro tema tratado por el ponente fue las crisis matrimoniales y su incidencia en los arrendamientos urbanos en los casos de atribución a uno de los cónyuges de la vivienda común de acuerdo con el art. 90 Cc. referente al convenio regulador que imperativamente establece que éste contenga el destino de la vivienda familiar. Esta cuestión parece ya resuelto por el art. 13 del proyecto. En opinión del ponente esta solución no es clara desde el punto de vista del TC. Así la STC 136/1986 que recoge un desahucio por falta de pago contra el marido separado cuando el uso de la vivienda lo tenía atribuido la mujer le concede el amparo en razón a lo que entiende interpretación correcta del art. 96 Cc. por considerar que hay infracción del art. 24 referido al derecho a la tutela judicial efectiva. Dentro de este grupo de sentencias comento también la 176/1989 a la que calificó de peculiarísima en cuanto se trataba de una esposa divorciada del primer marido y del segundo, pero en este caso denegó el amparo.

VII. A continuación don Diego Lozano Romeral, Secretario General Técnico del MOPT, en sesión de mañana y tarde, expuso su conferencia sobre «Cuestiones esenciales de cara a la futura regulación de los arrendamientos urbano: (I) Vivienda y (II) Uso distinto al de Vivienda». Resumimos las dos ponencias a continuación.

Comenzó diciendo que el proyecto sigue la técnica del TR de 1964 de no regular con carácter general el contrato de arrendamiento de fincas urbanas. Se parte del principio de libertad contractual entre arrendador y arrendatarios y se abandona la tradicional división entre arrendamiento de vivienda y de local de negocio sustituyéndolo por el de vivienda y de uso distinto de vivienda. Sobre el ámbito de los arrendamientos urbanos dijo que la cuestión objeto de debate se va a plantear en el terreno de los arrendamientos de uso mixto y si era conveniente o no hacer resurgir el problema de las viviendas suntuarias.

Respecto de los elementos personales planteó algunas cuestiones tales como la posibilidad del matrimonio como titular del contrato así como las uniones de hecho, y recordó lo que tiene dicho el TC sobre esta materia. También planteó la posibilidad de que una misma persona sea titular de varios contratos en los casos anteriormente nombrados. Examinó la desaparición de las cesiones y la situación en que quedarían las subrogaciones.

Respecto a los elementos reales planteó los problemas del concepto de finca habitable, el subarriendo donde el arrendamiento total queda prohibido y la admisión del parcial con ciertos requisitos entre ellos la necesidad de consentimiento de arrendador.

Respecto de los elementos formales se suscitó el debate sobre si era conveniente hacer obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad, dotándola de carácter constitutivo. El proyecto pretendía modificar el art. 2.5 de la LH para facilitar el acceso de los contratos de arrendamientos al Registro de la Propiedad.

Respecto de la duración la situación actual es de entera libertad pero el proyecto plantea una propuesta de duración mínima de cuatro años, con la posibilidad del arrendatario de desistir. Se plantea ahora la cuestión de si el arrendador puede recuperar en algún caso la vivienda antes de que transcurra el plazo de cuatro años.

Respecto de la renta será la pactada libremente por las partes y se podrá establecer cláusulas de actualizaciones, pero en los cuatro primeros años no podrá ser superior al límite marcado por el IPC. Este plazo de cuatro años también opera para las elevaciones de rentas por mejoras.

Respecto de los derechos y obligaciones de las partes el proyecto contiene la novedad de asignar los gastos de obras de conservación al arrendatario y el principio general de prohibición de obras no consentidas salvo para el arrendatario minusválido o con personas minusválidas a su cargo. Distingue también entre gastos individualizables y no individualizable para que el arrendatario pueda saber cómo va a evolucionar el coste económico del contrato. Los tributos podrán pactarse a cargo del arrendatario con el

límite del IPC. Se omite deliberadamente en el proyecto los derechos de tanteo y retracto. La fianza, fuente de financiación de las Comunidades Autónomas, se consideran de carácter voluntaria y se puede pactar cualquier instrumento de garantía que se considere necesario. A pesar de todo —dijo el ponente— es un debate sin cerrar.

Respecto de la supresión, extinción y resolución queda prácticamente igual.

VIII. El miércoles 8 de septiembre la señora Nicole Andrée Lhomme de la Direction de L'Habitat et de la Construction du Ministère du Logement de Francia disertó sobre el pasado y el presente de los arrendamientos urbanos en el derecho francés. Su ponencia la vamos a resumir de la siguiente manera:

La ponente dijo que la legislación arrendaticia en Francia había sido regulada principalmente hasta 1982 por el Código Civil sobre la base del principio de libertad contractual.

Como consecuencia de la ausencia de normas referentes a los arrendamientos y la evolución de las rentas a partir de los años setenta se produjeron numerosas dificultades, por lo que pareció necesario al legislador intervenir en la materia en 1982.

A partir de esta fecha, y como consecuencia de los cambios políticos, Francia conoció tres legislaciones sucesivas:

- la Ley de 22 de julio de 1982, llamada Ley Quilliot.
- la Ley de 23 de diciembre de 1986, llamada Ley Méhaignerie.
- la Ley de 6 de julio de 1989.

A continuación comentó la ponente estas tres leyes siguiendo su orden cronológico.

La Ley Quilliot, aprobada en 1982, creó una verdadera reglamentación sobre arrendamientos puesto que la necesidad era totalmente imperiosa al comienzo de los años sesenta y tenía como objetivo poner fin a la precaria situación de los arrendamientos. Esta legislación aseguró un contrato de duración fija a los inquilinos, al arrendador la facultad de recuperar su bien en unas determinadas condiciones. En materia de rentas la ley preveía su evolución moderada de forma concertada.

La legislación de 1982 —dijo la ponente— ha constituido una verdadera revolución pues ha supuesto un estudio completo de la legislación de arrendamientos.

En 1986, la caída de la inversión inmobiliaria provocó importantes tensiones en el mercado de alquileres por lo que fue preciso aprobar una nueva ley para relanzar la inversión. Así nació la Ley Méhaignerie de 23 de diciembre de 1986 que restableció la libertad contractual, preveía un período transitorio, total libertad del propietario para poder desahuciar al inquilino sin motivo al final del contrato y revalorizar libremente el alquiler.

En el período transitorio preveía la ley la actualización progresiva de los alquileres tomando como punto de referencia los alquileres del vecindario.

Rápidamente aparecieron los efectos no queridos por esta legislación: fuertes subidas de alquileres, mayor precariedad de los arrendamientos... En estas condiciones se consideró indispensable por la nueva mayoría parlamentaria salida de las elecciones de 1988 modificar las disposiciones legislativas existentes en estas fechas.

La Ley de 6 de julio de 1989 tenía como objeto establecer un nuevo equilibrio entre las respectivas aspiraciones de los arrendadores y arrendatarios, permitiendo a los propietarios tener la seguridad de un arrendamiento adecuado a su inversión, y a los inquilinos disponer de garantías reales para la ocupación de su alojamiento durante un período de tiempo determinado.

La necesidad de avisar el desahucio y la obligación de comunicar el aumento de la renta, la referencia de rentas del vecindario para el aumento de rentas de locales han sido consagrado definitivamente en la ley de julio de 1989.

Para evitar las fuertes tensiones que puedan producirse en materia de alquileres en la región parisina se ha dejado la posibilidad de intervenir al gobierno para que pueda atemperar las rentas.

Concluyó diciendo el ponente que la ley está vigente desde hace cuatro años y que anualmente se puede conocer los efectos de la ley por un informe que los servicios del gobierno facilitan periódicamente y que concretamente el informe de 1993 ha puesto de manifiesto que se ha producido una desaceleración en la subida de los alquileres.

Actualmente todo el mundo está de acuerdo en reconocer que con la Ley de 1989 se ha alcanzado un equilibrio satisfactorio y que sería perjudicial para arrendadores y arrendatarios modificar una vez más la ley vigente.

IX. La segunda sesión de la mañana estuvo a cargo de don Joaquín de Fuentes Bardají cuya ponencia se titulaba «Los procesos arrendaticios: configuración actual y posibilidades de reforma». Decía el ponente que ha llegado a ser un lugar común entre los juristas el hablar de la «reforma procesal». En el orden jurisdiccional civil dicha reforma deberá estructurarse a través de una simplificación, e incluso supresión de procesos especiales y una acomodación y asimilación de los llamados procesos comunes.

La meditada reforma procesal, en cuanto referida a los procesos arrendaticios, debe pasar por las medidas siguientes:

— La ratificación de la unificación procedimental que se plasmó en la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal. De esta forma sólo deberán subsistir dos grandes procesos, el de desahucio (aplicable a los supuestos de precario, extinción de plazo y falta de pago de la renta) y el declarativo ordinario en el que se sustanciarían todas las demás pretensiones y que deberá acomodarse a los trámites de uno de los procesos comunes más simplificados.

— Establecer un nuevo régimen para las enervaciones y para las rehabilitaciones de los contratos (art. 147 de la LAU) de forma que aquéllas se reduzcan y éstos prácticamente desaparezcan.

— Establecer la competencia del órgano jurisdiccional en función del lugar de ubicación del inmueble objeto del contrato.

— Establecer algún mecanismo impugnativo que permita acceder al Tribunal Supremo, en orden a construir en sede casacional una doctrina jurisprudencial uniforme. En todo caso la vía impugnativa deberá configurarse de forma de que no se colapse la Sala Primera del Alto Tribunal.

X. El jueves 9 de septiembre don Joaquín de Fuentes desarrolló su ponencia sobre «Los contratos vigentes de arrendamiento de viviendas en el marco de la reforma de los arrendamientos urbanos», cuyo resumen es el siguiente:

La necesidad de encontrar un punto de encuentro y equilibrio entre los derechos de propiedad privada y de disfrute de vivienda digna y adecuada, requiere una respuesta eficaz del ordenamiento jurídico que ha recibido distintas formulaciones a largo del presente siglo.

El carácter marcadamente tuitivo para el arrendatario de la legislación de 1964, que tiene su origen en las circunstancias nacidas de la posguerra civil, ha determinado una política de renta y de subrogaciones que tuvo como consecuencia el bloque del mercado de los alquileres que de manera parcialmente brusca rompió el Real Decreto-ley de 1985 de Medidas de Política Económica.

La necesidad unánimemente sentida de dotar de un nuevo marco sustantivo al contrato de arrendamiento (suprimiendo la prórroga forzosa; estableciendo un período mínimo de duración del contrato —alrededor de cuatro años—; acomodando las subrogaciones al plazo pactado, etc.), hace imprescindible acometer el establecimiento de un régimen transitorio para el inquilinato que sin expulsar de su actual *status* a los arrendatarios venga, sin embargo, a limitar aquellos aspectos de la relación arrendaticia que resultan incongruentes y contraproducentes. A lo largo de la ponencia se estudió la supresión de la subrogación *inter vivos* y la limitación *mortis causa*; la actualización de las rentas congeladas; el mecanismo de repercusión de los gastos necesarios de conservación y la posibilidad de discriminar la situación de los arrendatarios en función de su situación económica.

XI. La segunda sesión de la mañana estuvo a cargo de don Oscar Alzaga, Abogado y Catedrático de Derecho Político de la UNED, quien disertó sobre «Los contratos vigentes en el marco de la reforma: Problemas y soluciones (II)». Empezó diciendo el ponente que la LAU vulnera el art. 33 de la Constitución referente al derecho de propiedad. Examinó el concepto de derecho de propiedad y su función social comentando la sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de marzo de 1986 sobre la Reforma Agraria andaluz puesto que es la función social de la propiedad la que se invoca para justificar las prórrogas y el control de las rentas en los arrendamientos urbanos. Consideró el ponente que si bien esto es posible en materia de vivienda difícilmente se podía invocar respecto de los locales de negocio ya que es dudoso que éstos cumplan una función social protegida constitucionalmente. En base a estos preceptos constitucionales —dijo el

ponente— la LAU vulnera la Constitución al consagrar arrendamientos perpetuos que se eternizan a lo largo de generaciones a través de la prórroga forzosa y las subrogaciones a cambio de rentas irrisorias. Sobre esta materia comentó la sentencia 30/1969 del Tribunal Constitucional Italiano. Propuso que la nueva ley consagre la extinción de la prórroga forzosa y que establezca un calendario o arbitre algún sistema para actualizar los contratos más gravosos en un período de tiempo más o menos breve.

XIII. En sesión de tarde del jueves 9 de septiembre tuvo lugar una mesa redonda con el título de «Instrumentos complementarios para la reforma del mercado de los arrendamientos: Política fiscal. Fondos de Inversión Inmobiliaria...», en donde intervinieron doña Concepción Osacar, Directora General del Grupo Pelloux, y don Fernando Prat, Arquitecto-Urbano y miembro del comité de expertos de la política de vivienda del MOPT. Estaba también previsto que asistiera don Miguel Angel Lasheras como Director General del Instituto de Estudios Fiscales pero que por su reciente designación para otro cargo de la Administración del Estado declinó su asistencia.

Comenzó interviniendo don Fernando Prat quién centro su exposición en cinco puntos:

— El primero de ellos lo dedicó a recalcar la importancia de los alquileres en la política de vivienda manifestando que los problemas no son de solución uniforme y que fundamentalmente es un problema de acceso, según conclusión del comité de expertos.

— En segundo lugar dijo que el problema de los alquileres ya no se puede considerar como un problema de minorías ni se pueden solucionar sólo con recursos públicos. Manifestó que los informes que posee la comisión de expertos prevén de diez a veinte años duros demográficamente hablando, lo que aconseja aunar el esfuerzo de todas las administraciones públicas para poder contar con un número mínimo de viviendas en alquiler, pensando sobre todos en sectores como la juventud.

— En tercer lugar hizo una referencia de la situación en el resto de Europa con relación a España, poniendo de manifiesto nuestro retraso en esta materia, con un sector público débil y no renovado, sociedades especialistas muy reducidas y monopolio del mercado de los alquileres en manos de los pequeños propietarios, falta de un sector social del alquiler (50 por 100 en Francia, 70 por 100, en Gran Bretaña, 20 por 100 en Alemania...). Destacó que en los países de Europa existe el subsidio de ayuda al alquiler que en algunos países puede llegar hasta el 50 por 100 o incluso el 70 por 100.

— En cuarto lugar como líneas de trabajo recomendó: 1) posibilitar la inversión pública como política de integración social. 2) fomentar la idea del alquiler social. 3) gestionar más eficazmente el patrimonio edificado en alquiler. 4) ofertar con el sector privado alquileres con precio tasado pero que garantice una rentabilidad mínima y sobre todo flexibilidad del arrendamiento. 5) establecer subsidios familiares para alquileres. 6) innovar el gasto público en materia de vivienda.

— En quinto lugar habló de los instrumentos para poner en marcha la propiedad en alquiler, entre los que citó incentivos a la vivienda en alquiler, espíritu de innovación en las CC.AA. y como pieza clave los Fondos de Inversión Inmobiliaria.

Por último criticó la LAU por no contemplar una oferta de viviendas en alquiler con precio tasado y la posibilidad de productos combinados y no pensar en los Fondos de Inversión Inmobiliaria como una salida a esta cuestión.

A continuación le tocó el turno a doña Concepción Osacar quien habló de los Fondos de Inversión Inmobiliaria. De ellos dijo que es un medio a través del cual se va a poder canalizar la inversión de los pequeños ahorradores hacia el sector inmobiliario. Hizo referencia al sistema francés y al suizo como ejemplo de democratización y transparencia de la inversión inmobiliaria. Puso de manifiesto que estos Fondos se consideran como instituciones de inversión colectiva, no financieras, que funcionan como Sociedades de Inversión Inmobiliaria, pero que al no tener los Fondos personalidad jurídica necesitan de la presencia de una sociedad gestora a través de la cuales actúan en el mercado.

Dijo que una Orden Ministerial parece va a reconocer como objeto del Fondo no sólo a las viviendas individuales y locales comerciales sino también los edificios completos de viviendas, oficinas, aparcamientos. Respecto de la explotación de los Fondos las notas más importantes van a ser el régimen de alquileres, la posibilidad de venta de edificaciones sólo a partir del cuarto año para facilitar su renovación y rehabilitación de su patrimonio y la prohibición de que puedan promover.

Sobre las características de los Fondos dijo que el patrimonio mínimo sería de 1.500 millones; las aportaciones serían en efectivo; no se podría comprar ni vender inmuebles perteneciente al grupo de la gestora; el patrimonio estaría representado en participaciones; el valor liquidativo sería mensual con derecho de reembolso para el partícipe; los reembolsos serían al menos anuales; las tasaciones anuales; los partícipes al menos serían cien con limitaciones de participación directa e indirecta.

Las características de las Sociedades de Inversión Inmobiliarias serían Sociedades Anónimas de capital fijo; capital mínimo de 1.500 millones; aportación en efectivo; acciones nominativas; obligación de valorar el patrimonio inmobiliario una vez al año; exigencia de honorabilidad, conocimientos y experiencia financiera e inmobiliaria de los administradores y directivos; cien accionistas como mínimo.

Por lo que se refiere de los Fondos se establecerían limitaciones a los arrendatarios que no podrían ser socios ni partícipes ni personas vinculadas; los alquileres a entidades de un mismo grupo no podrá representar más del 25 por 100 del activo.

Por último habló la ponente de la evolución de los Fondos y de su fiscalidad reseñando que a los Fondos le interesa fundamentalmente contratos de larga duración.

XIII. El viernes 10 de septiembre se celebró la mesa redonda con la denominación «Intereses en conflicto en la reforma de los arrendamientos urbanos: Propietarios y arrendatarios», donde intervinieron don Javier García Renedo por Metrovacesa, doña Belén Veleiro por las Cámaras de Comercio y doña Emilia Gómez Huerta, Coordinadora del Grupo de Trabajo de la Confederación Estatal de Consumidores y Usuarios, así como los Representantes de Asociaciones de Propietarios y Usuarios. En la mesa redonda se puso de manifiesto los diferentes puntos de vistas allí representados y los intereses contrapuestos de cada una de las partes afectadas por la futura reforma.

Por último, reseñar que la clausura del Seminario estuvo a cargo de don Antonio Llardén Carratalá, Subsecretario de Obras Públicas y Transportes.

MANUEL ALONSO NÚÑEZ
Prof. Asociado de Derecho Civil
Universidad de Sevilla