

CARACTERISTICAS DEL PROYECTO DE REFORMA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

**Trata de encauzar el ahorro hacia la inversión inmobiliaria
EL DESBLOQUEO DE LOS ALQUILERES SE EFECTUARA GRADUAL-
MENTE Y EN PLAZOS PRUDENCIALES**

Declaraciones del ministro de Justicia, don Antonio Iturmendi

El ministro de Justicia, don Antonio Iturmendi, recibió ayer a los representantes de la Prensa madrileña para explicarles los principios en que se funda el proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos.

Empezó diciendo que la reforma no es una de tantas, sino una pieza ensamblada en la política de gobierno, orientada decididamente hacia el futuro. El proyecto comienza por mantener inalterable la neta distinción entre el régimen arrendaticio singular de las viviendas construidas al amparo de leyes especiales protectoras y el régimen locativo de las demás fincas urbanas. El arrendamiento de aquellas fincas seguirá regíendose por las normas de las leyes especiales protectoras y, únicamente, en lo no previsto en ellas, por las de la de Arrendamientos Urbanos. De aquí que también se conserven incólumes aquellos principios de la propia ley de Alquileres. Nos referimos naturalmente, continuó diciendo el ministro, a la estabilidad del inquilinato y al acceso a la propiedad de la vivienda. Esa estabilidad se consigue mediante la prórroga obligatoria para el propietario del plazo contractual, y mediante la subrogación de los familiares del primero o a la muerte del mismo. El acceso a la propiedad queda instrumentado en los derechos de tanteo y retracto otorgados al inquilino en los casos de venta por pisos.

Puede trazarse una firme línea de separación entre los arrendamientos de fincas urbanas cuya construcción se inicie después de la entrada en vigor de la reforma con destino a ser alquiladas, y los arrendamientos de fincas ya existentes en sus comienzos, por lo menos de la misma fecha. Los primeros quedarán excluidos totalmente del ámbito material de aplicación de la ley especial y de la normativa que ésta contiene. La innovación está justificada por la imperiosa necesidad de estimular la edificación en régimen de economía privada y de encauzar el ahorro hacia la inversión inmobiliaria.

SE ABORDA EL PROBLEMA DE LA CONGELACION DE LAS RENTAS

En lo que se refiere a los arrendamientos subsistentes en la fecha en que comience a regir esta ley, siguió diciendo el señor Iturmendi, se aborda resueltamente el grave problema de la congelación de las rentas. El desbloqueo de los alquileres trata de lograrse de una manera gradual y en plazos prudentes a través de un flexible sistema de revalorización establecido sobre la base de unos índices decrecientes, fijados con arreglo a datos expresivos, del aumento sufrido por el índice medio ponderado del coste de la vida desde el 18 de julio de 1936

hasta el momento presente. Según este sistema supeditado en su funcionamiento al cumplimiento por parte del arrendador de sus obligaciones respecto de la conservación de la finca, el importe del aumento de la renta que puede resultar de la aplicación de los índices de revalorización, si ésta excede de determinados coeficientes, no ha de hacerlo efectivo el locatario desde el primer día de la vigencia de la reforma, sino en diferentes y escalonados plazos, anuales o semestrales, según la clase de arrendamiento, mucho más dilatado por regla general tratándose de viviendas, que en los de locales de negocio.

Con el sistema que se insta, el elenco de causas legales de elevación de la renta y el régimen de las cantidades asimiladas a ésta por los conceptos de aumentos del coste de los servicios y suministros, aportación a los gastos de conservación y al pago de las contribuciones especiales, únicamente perduran en la estructura de la ley a título de normas de aplicación temporal, eficaces en tanto no llegue a pagar el locatario el total importe de la renta revalorizada.

LA CONTRIBUCION A LOS GASTOS DE CONSERVACION

Con respecto a la contribución del inquilino a los gastos de conservación, dijo el señor Iturmendi que también en el antiguo artículo 108 del texto articulado se ha operado con objeto de extender e incrementar discretamente la participación del inquilino en los gastos de mantenimiento de la finca arrendada, en tanto no llegue a satisfacer la renta que esta ley estima ajustada a las variaciones experimentadas por el coste de la vida. En orden a los arrendamientos que se concierten en el futuro sobre fincas urbanas existentes o cuya construcción esté iniciada en la fecha de entrada en vigor de la reforma, se confirma para los locales de negocio y se extiende a todas las

viviendas el principio de libertad de estipulación de la renta y, lo que todavía es más importante, se suprimen las causas legales de incremento de la merced, así como las repercusiones por aumento de coste de los servicios y suministros, dejando la modificación de la renta al principio de la autonomía de la voluntad.

LA PRORROGA LEGAL

Pasó a referirse el ministro de Justicia al tema de la prórroga legal en la estabilidad del inquilino en la vivienda arrendada y dijo que era un principio de la política social del Gobierno.

Se proyecta la sustitución de la duración indefinida de la prórroga por un plazo legal mínimo de veinte años, contados para los contratos vigentes desde la entrada en vigor de la reforma y desde su fecha respectiva para las que se concierten con posterioridad. Se establece asimismo que mientras el plazo legal o contractual más amplio no transcurra el arrendamiento será transmisible por muerte del locatario y de su sucesor, y no exclusivamente a favor del heredero del primitivo arrendatario.

Con el fin de evitar odiosas desigualdades—prosiguió el ministro—se ha aprobado en el Consejo el texto de un decreto-ley por el que se suspende la tramitación de los juicios de resolución del contrato de arrendamiento de locales de negocio cuando la acción aparezca fundada en la extinción de la prórroga.

Por último, el ministro se refirió a algunos otros puntos concretos del proyecto y manifestó que a fin de estimular la sustitución de casas con plazo de vida ya vencidos por otras nuevas y de mayor número de viviendas, se prevé la posible sustitución del derecho de retorno del locatario por una fuerte indemnización valorable según se trate de inquilinato o de arrendamiento de locales de negocio. Para solucionar el conflicto de intereses que a menudo surgen entre arrendador y arrendatario, cuando éste necesita realizar obras en el local para adaptarle a los nuevos métodos de producción o de venta y no tenga el consentimiento del primero, se prevé la concesión de la correspondiente autorización judicial supletoria mediante las oportunas garantías y compensaciones.

Asistieron a la reunión con el ministro los directores generales de Justicia, señor González; de Registros y de Notariado, señor Alonso, y el subdirector de Prensa, señor Molina Plata.