



Boletín de Contratación Inmobiliaria

Año 2. Número 14. Junio 2005

SUMARIO

Desayuno Tertulia:

La Sociedad Pública del Alquiler
Jueves 10 de mayo.
Cámara Oficial de Comercio

1

Novedades Legislativas

(Normas publicadas
en el BOE y en los
Boletines Oficiales
de las CCAA
entre el 29/04/2005
y el 23/05/2005)

7

Consultas

7

Reseña de jurisprudencia

10

Actualidad

12

Incluye
suplemento

FORO
ABIERTO

Desayuno-Tertulia:

La Sociedad Pública del Alquiler

Jueves 10 de mayo
Cámara Oficial de Comercio

El Derecho Editores, la Asociación Comunitaria de Mediación y Arbitraje (ACAM), Protección del Mercado Inmobiliario (PROMEIN), la Asociación Española de Derecho de la Propiedad Intelectual (AEDPI), y la Cámara de Comercio de Madrid, han organizado conjuntamente un Desayuno-Tertulia sobre "la Sociedad Pública del Alquiler".

Fernando López-Orozco, Abogado, Director de la Asesoría Jurídica y Vicepresidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, fue el encargado de moderar la sesión.

A modo de introducción, **Antonio Fresnillo**, Jefe de la Sección de Derecho Inmobiliario de El Derecho Editores, destacó entre otros puntos la existencia de numerosos colectivos demandantes de vivienda en alquiler al no poder acceder a una vivienda en propiedad; y en este sentido se refirió

al reciente proceso de regularización de extranjeros, en el que más de 700.000 personas se han incorporado al mundo laboral en situación de legalidad.

Por otra parte, planteó la necesidad que tiene el arrendador de una vivienda de contar con ciertas garantías a la hora de alquilar esa vivienda. Ahora bien, no se trata solo del hecho en sí de recuperar la vivienda llegado el momento oportuno, sino de contar con otras garantías que motiven más al propietario de la vivienda, como es el hecho de que a la hora de recuperar la misma, ésta se encuentre en condiciones similares a aquellas en que se arrendó. Señaló que a todas estas necesidades responden las iniciativas que se han puesto en marcha desde el Ayuntamiento de Madrid y desde la Agencia Pública de Alquiler.

El objetivo por tanto, de estas medidas es dar seguridad y estabilidad al mercado





inmobiliario, como el propio Ministerio ha indicado, garantizando la renta y el buen estado de la vivienda al propietario en el momento de su devolución. Finalmente, Antonio destacó la inevitable polémica creada alrededor de estas agencias públicas de alquiler.

A continuación, tras plantear **Fernando López-Orozco** cual es realmente la realidad y el interés social de estas agencias, tomó la palabra **Sigfrido Herráez Rodríguez**, Concejal del Área Delegada de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

En primer lugar, Sigfrido, destacó la diferencia básica entre la agencia nacional y la municipal, cuál es el seguro que se suscribe para cubrir las rentas impagadas y el perfecto estado de la vivienda. La agencia nacional, dijo, pretende que eso lo pague el propietario, la persona que alquila, aunque en realidad es el propio inquilino quien lo paga a través de un incremento de renta de aproximadamente un 20%, lo paga.

En la agencia municipal de Madrid, por su parte se paga a través de los impuestos de los ciudadanos, pues dichos impuestos, están para que los jóvenes accedan a un vivienda de alquiler, pues el alquiler fomenta, entre otras cosas la emancipación de los jóvenes.

Por otra parte, destacó el papel de la agencia municipal, en el sentido de que trata de intermediar entre el propietario y el inquilino en tres puntos fundamentales:

- Apoyar y asesorar profesionalmente,
- Mediar en el caso de que se produzcan desacuerdos; destacando el arbitraje como algo fundamental,

- Ofrecer garantías a ambas partes si hay incumplimientos.

Con la agencia municipal, se trata de eliminar la desconfianza que genera el mercado de alquiler, de manera que el propietario de la vivienda se despreocupa del arrendamiento, ya que una de las funciones de la agencia es abrir una agenda de ese alquiler, sabiendo en todo momento cual es el historial del mismo. Se gestiona el alquiler durante toda el tiempo que dure el mismo; se hace el contrato de arrendamiento en la propia agencia, se realiza un seguro multi-riesgo, se abre una agenda personal para el seguimiento del arrendamiento con un gestor personal, se ofrecen garantías para todo tipo de incumplimiento, se ofrece asistencia jurídica gratuita, asesoramiento fiscal, etc. Igualmente se comunica cualquier novedad legislativa que se produzca; todo ello a través de un proceso informático. Se asegura el depósito de la fianza, su legalidad, ya que, destacó que el tema de las fianzas a través de particulares no suelen cumplirse.

Explicó por otra parte, el funcionamiento de la agencia y es que una vez captada la vivienda y antes de que pueda ser ofrecida al inquilino se realiza un trabajo de análisis-inventario del estado de la vivienda.

Para acceder a estas viviendas, los inquilinos han de contar con ciertos requisitos: han de tener un contrato laboral, así como ingresos suficientes para el pago de la renta, y han de ser menores de 35 años.

Sigfrido dio también cifras y destacó que tras dos meses de funcionamiento de la agencia,

EL DERECHO EDITORES, S.A.
Boletín de Contratación Inmobiliaria

Déposito Legal: BI-850-04

Oficinas centrales
Edificio EL DERECHO - Lagasca, 45 - 28001 Madrid
Teléfono: 902 44 33 55
consultas.ci@elderecho.com

PRESIDENTE: Juan García de las Heras
DIRECTOR GENERAL: Pedro Llorente Poza
CONSEJERO EDITORIAL: José Evaristo Moliné Jorques
DIRECTORA EDITORIAL: Sol Mena del Río

JEFE SECCION INMOBILIARIA: Antonio Fresnillo Iglesias
REDACCION: Gema Lozano García, Natalia Sanz González.

Reservados todos los derechos. Esta publicación y sus contenidos no pueden ser reproducidos total o parcialmente, ni editados, transmitidos ni registrados por ningún medio, técnica ó procedimiento, reprográfico o fónico, electrónico o mecánico, sin la expresa autorización por escrito del editor.
El Boletín de Contratación Inmobiliaria EL DERECHO es una publicación de periodicidad mensual y se vende conjuntamente con la Base de Datos de Contratación Inmobiliaria EL DERECHO, por suscripción anual. El suscriptor puede solicitar información acerca de las disposiciones referenciadas a través del Servicio de Documentación EL DERECHO DIRECTO (fax: 91-578.16.17).

EL DERECHO

hay 1269 viviendas inscritas, 1613 jóvenes inscritos. En definitiva destacó el gran número de viviendas que han salido a flote al mercado inmobiliario tras mucho tiempo sin alquilar.

Los alquileres medios se sitúan en 450 euros al mes, lo que supone precios entre el 15 y el 20% por debajo de los de mercado y la superficie media de la vivienda es de 69 metros cuadrados.

En conclusión, Sigfrido se mostró satisfecho por los resultados obtenidos hasta el momento.

Tras él, tomó la palabra **Gustavo Samayoa Estrada**, Director del Gabinete Jurídico de la Federación de Usuarios y Consumidores Independientes. En primer lugar destacó, que en España no estamos acostumbrados a alquilar y por tanto es muy importante crear una cultura de alquiler, aún cuando antes de esa cultura es necesario poner los medios para que esas viviendas vacías estén en el mercado. Indicó que hasta ahora no se ha alquilado y es que los propios promotores no se han visto incentivados para construir para alquilar.

Señaló que desde el Ministerio se han limitado ha explicarles que la sociedad pública no es una oficina que se va a abrir de cara a los usuarios, sino que se trata de un ente que quiere colaborar con las agencias que están creadas, con los particulares para que los usuarios puedan acceder con determinadas garantías al mercado de alquiler. Quiere fomentar el alquiler, quiere fomentar la seguridad del propietario que tiene una vivienda y tenga miedo de sacarla al mercado inmobiliario.

Por otra parte, destacó que en el mercado del alquiler, no solo hay inquilinos que no pagan la renta, sino que también hay propietarios que no mantienen la vivienda en condiciones mínimas de habitabilidad, y sin embargo siguen cobrando rentas, y si el inquilino deja de pagar la renta se le demanda. Por tanto, hay que fomentar la política

de vivienda adecuada, desde todos los ámbitos.

Para terminar, señaló que como Asociación de Consumidores y Usuarios están abiertos al diálogo.

A continuación, intervino **Miguel Ángel Muñoz** Presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas., que señaló que el mercado de alquiler como tal en España no existe y es que el propietario tiene una inseguridad jurídica total, y es que si bien es cierto que muchos propietarios incumplen sus obligaciones, también lo es que cuando se hace un contrato de arrendamiento todas las de perder las tiene el arrendador, y las de ganar el arrendatario.

Destacó que el problema de los alquileres viene cuando la vivienda arrendada se devuelve destrozada, subrayando que el esfuerzo que se está haciendo hasta el momento es insuficiente. Señaló también que esto se soluciona con una capacidad jurídica suficiente para que cuando alguien (cualquiera de las dos partes) incumpla el contrato esto se solucione en un período más que razonable.

En relación a la Agencia Pública de Alquiler, destacó que en su opinión está todavía muy en el aire, con muchos asuntos todavía pendientes. Incluso comentó que en ocasiones la sensación que le dan dichas agencias es que



Sigfrido Herráez y Antonio Fresnillo



Carlos Mateu, Miguel Ángel Muñoz y Sigfrido Herráez

solo quieren hacer un ejercicio de comercialización, es decir de casar a un arrendador con un arrendatario, dejando todos los demás asuntos del arrendamiento en el aire.

José Manuel Galindo Cuevas, Secretario General de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), realizó en su intervención tres reflexiones.

La primera de ellas discurrió a cerca del alquiler en general, afirmando que el alquiler existe pero de manera residual, destacando la inexistencia de oferta y de demanda. De demanda porque es difícil que funcione el alquiler cuando una persona tiene que pagar el 85% de lo que pagaría una deuda hipotecaria, de manera que lo lógico es que por un poco más se compre la casa. De oferta porque construir para alquilar no es rentable. Señaló que los plazos tan largos que se contemplaban en las Leyes de Arrendamientos, hicieron que el arrendamiento como tal fuera perdiendo peso, hasta los niveles del 10%. Y si bien es cierto que en España ha habido una cultura del alquiler en los años 50 tremenda, las circunstancias fueron cambiando. Por tanto, el parque de alquiler se ha destruido porque no se dan las circunstancias idóneas.

Respecto a la segunda de las reflexiones, el alquiler intervenido, destacó que los recursos públicos son escasos, y eso es el origen de

toda la economía. Los promotores lo que piden a la administración es precisamente una gestión eficiente de esos recursos. Eso significa que lleguen a las personas que mas lo necesitan, que lleguen de la forma mas gradual posible, etc. Y no hay ninguna teoría que garantice eficiencia en la utilización de los recursos. En relación a las Agencias de Alquiler,

señaló que si hay recursos

públicos tienen que formar parte de una política de vivienda, dando coherencia a estas agencias y que si estas agencias compiten desde lo libre, animaría a otras agencias privadas a competir.

Una última reflexión que hizo José Manuel giró en torno al hecho de que la vivienda se ha entendido como un bien de inversión mas que como un bien de uso, sobre todo en los últimos años, por que la gente se ha dado cuenta de que comprando una vivienda gana dinero. De manera que en su opinión en el momento que se revalorice la vivienda al nivel del IPC, no se pensará en la compra de vivienda, sino que el alquiler ganará peso. Tendrá mas cuenta invertir en otros activos cuando la vivienda no se revalorice tanto.

Respecto al futuro del alquiler, puntualizó que vamos en buen camino, y que poco a poco se irá fomentando; ahora bien, el que funcione o no funcione dependerá de las distintas administraciones, y de los recursos que quieran destinar a esta política de vivienda.

Ignacio de Górgolas Hernández-Mora, Director Ejecutivo de ACAM (Asociación Comunitaria de Arbitraje y Mediación), destacó en su turno que si bien no existe una cultura de alquiler tampoco la hay del arbitraje, y que precisamente son los poderes

públicos los que debieran impulsar este medio de resolución de conflictos, como alternativa a la jurisdicción ordinaria. Las ventajas sobre esta son que el arbitraje es más económico, es más rápido y además es confidencial.

Carlos Mateu Barroso, Director General de Protección del Mercado Inmobiliario (PROMEIN), destacó en su intervención su conformidad en fomentar el alquiler como medida para que bajen los precios de los inmuebles y también para facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes.

Ahora bien, es partidario de este fomento del alquiler pero a través de las agencias inmobiliarias. En España, destacó, hay cerca de 55.000 o 60.000 agencias inmobiliarias que ofrecen los mismos servicios que tanto la Sociedad Pública de Alquiler como la Agencia Pública de Alquiler están ofreciendo.

Destacó que no hay diferencias destacables entre las agencias inmobiliarias y las sociedades de alquiler. La agencia tiene como función localizar a un inquilino interesado en arrendar un inmueble, valorar su capacidad económica, velar por el pago de las rentas, etc., haciendo de nuevo hincapié en las similitudes entre una y otra figura.

Comentó que la sociedad pública de alquiler trata de apaciguar el miedo que tiene el propietario de una vivienda en convertirse en arrendador, de manera que ofrece una serie de servicios para evitar ese miedo (por ejemplo, actualización de la renta todos los años), el servicio más importante es la defensa jurídica de manera que en caso de que se produzca un impago el servicio que se ofrece es que los gastos de abogado y procurador son gratis.

Señaló también que los seguros de caución también existen hace tiempo, son los avales bancarios, mostrándose así más partidario de esta segunda figura.

En definitiva, indicó que los servicios que ofrece la sociedad pública de alquiler pueden

ofrecerlos perfectamente las agencias inmobiliarias (seguro de caución, etc).

Por otra parte, se planteó el tema de costes, costes que en su opinión es desmesurado, y es que la agencia inmobiliaria cobra una mensualidad de rentas por lo que es la captación del inquilino, por publicidad, mientras que en la sociedad pública de alquiler se repercute el 20%. Concluyó su intervención, señalando que no se puede arreglar algo para estropear en este caso el sector de intermediación inmobiliaria (las agencias inmobiliarias).



Fernando López Orozco e Ignacio de Górgolas

Tras las intervenciones de los distintos contertulios se abrió un periodo de debate en el que se participó activamente.

Fernando López-Orozo, planteó si existían ofertas más baratas de la media de 480 euros. Sigfrido, como representante del Ayuntamiento de Madrid, fue el encargado de responder, indicando que el precio medio de la renta es de 480, pero ese no es el precio que pagan los jóvenes, por que hay que tener en cuenta también el tema de las viviendas compartidas, etc. El precio medio por joven oscila entre 250 y 300 euros mensuales, renta a su parecer, bastante asequible.

Tampoco dejó pasar la oportunidad de recalcar que en su opinión no es la misma función la que hacen las agencias inmobiliarias que la sociedad de alquiler, pues de entrada las sociedades no cobran el primer mes de alquiler, ya eso es una diferencia cuantitativa-

mente importante, además dijo que las agencias inmobiliarias pueden ofrecer el seguro de caución, pero la sociedad de alquiler no solo la puede ofrecer sino que la ofrece como algo obligatorio. Subrayó que ambas figuras son complementarias, que han de convivir y que además tienen un público diferente.

En el turno de debate **Gustavo Samayoa** recalcó como tema importante el hecho de que el Ministerio pretende una alianza estratégica con todos los agentes que intervienen en el alquiler, no se pretende que desaparezca ningún ente, y por tanto en su opinión no hay que temer la desaparición de las agencias inmobiliarias.

Respecto al arbitraje señaló que los consumidores reconocen el arbitraje de consumo, que emana de la ley, pero que no se han lle-

vado al arbitraje de consumo temas de alquileres.

Recalcó finalmente que mientras no haya diferencias abismales entre comprar y alquilar, no podrá fomentarse el alquiler.

Carlos Mateu, sin embargo, siguió mostrando su preocupación por las agencias inmobiliarias, pues si la sociedad pública de alquiler se va a dedicar al arrendamiento, quien dice que en un futuro no vayan a dedicarse también a la compraventa de viviendas, peligrando así la estabilidad de dichas agencias inmobiliarias.

Finalmente, **Carmen Pelaz García** de PRO-MEIN, propuso como alternativa más rentable a estas agencias la puesta en marcha de los juicios rápidos, para que le den al arrendador la garantía de recuperar la vivienda, en un plazo de tiempo breve.

