



Luis Miguel Lobato, Juan López-Contreras y Miguel Ángel Sánchez Fraile durante la conferencia. :: MAURICIO PEÑA

Una nueva ley de los alquileres que esconde «luces y sombras»

Los letrados de la Cámara de la Propiedad Urbana analizaron ayer por la tarde la última reforma de los arrendamientos, la cual entró en vigor el 6 de marzo

:: V.S.V.

LEÓN. Ayer por la tarde se celebró la última de las sesiones del ciclo de conferencias sobre arrendamientos que organizó la Cámara de la Propiedad Urbana en colaboración con este periódico. Bajo el título 'Consecuencias prácticas de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos', Juan López-Contreras y Luis Miguel Lobato, letrados de la entidad, analizaron con sendas ponencias las claves de la nueva legislación y la mane-



Los asistentes se pusieron al día sobre la reforma de la normativa. :: MAURICIO PEÑA

López-Contreras analizó los aspectos generales de la ley, mientras que Lobato se centró en los desahucios

El hecho de haber estado vigentes tres normativas en unos meses no aporta «seguridad jurídica»

ra en la que afecta a propietarios e inquilinos de viviendas de alquiler en la provincia de León.

Esta última jornada comenzó con la intervención del gerente de la Cámara de la Propiedad, Miguel Ángel Sánchez Fraile, quien apuntó que el hecho de que en unos pocos meses hayan sido válidos tres regímenes de arrendamientos diferentes no aporta «seguridad jurídica» a los propietarios. Del mismo modo, Sánchez Fraile aseguró que la última reforma, la cual entró en vigor el pasado 6 de marzo, esconde «luces y sombras».

López-Contreras analizó en profundidad los efectos más novedosos de la reforma normativa, al tiempo que Lobato explicó a los asistentes las modificaciones que el real decreto implica en el procedimiento de los desahucios y que suponen una dilatación en el tiempo en el caso de que sea alegado un riesgo de exclusión social. «Es importante tener un conocimiento general de la ley y que nos pongamos al día, aunque no tenga efectos retroactivos a contratos firmados antes de su entrada en vigor», apuntaron al comienzo de sus ponencias.

El ciclo comenzó en el mes de enero con el director general de Vivienda, Francisco Javier Martín Ramiro, y continuó con las ponencias de Juan Carlos Suárez-Quinones y Ana Franco, como consejero de Fomento y concejala de Urbanismo. Así, se abordó la cuestión del alquiler desde el ámbito estatal, autonómico y local. Además de los conferenciantes de ayer, también participaron en estas sesiones Sergio Nasarre y Nuria Lambert de la Universidad Rovira i Virgili.



CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN
ASOCIACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

T. 987 251 211 - F. 987 264 524
Santa Nonia 6 | 24003 León
www.camaraurbanaleon.com





ASESORÍA JURÍDICA



ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES DE ARRENDAMIENTOS



INMOBILIARIA



SERVICIOS INMOBILIARIOS



Luis Miguel Lobato y Juan López-Contreras, letrados de la Cámara de la Propiedad y ponentes en la conferencia de esta tarde. :: SAÚL ARÉN

¿Esconde la nueva reforma de los alquileres un 'efecto bumerán'?

Dos letrados de la Cámara de la Propiedad analizan esta tarde en una conferencia los cambios en la Ley de Arrendamientos Urbanos

:: V.S.V.

LEÓN. Esta tarde Juan López-Contreras y Luis Miguel Lobato, letrados de la Cámara de la Propiedad Urbana de León, cerrarán el ciclo de conferencias sobre arrendamientos que organiza la entidad en colaboración con La Nueva Crónica. La conferencia tendrá lugar en su sede de Santa Nonia, a partir de las 20:00 horas, y analizará las consecuencias prácticas de la reforma de la legislación en materia de alquileres.

López-Contreras se centrará en las generalidades de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), mientras que su compañero reflexionará sobre los cambios en el procedimiento de desahucio. «El decreto, por la manera en la que ha sido hecho, tiene unas lagunas y unas imprecisiones importantes que van a dar lugar a controversias en su interpretación. Todos los días en el juzgado habrá más conflictos», indica Lobato.

En la reforma se contempla la posibilidad de que el arrendatario pueda ampliar su contrato hasta cinco años a personas físicas y hasta siete años en el caso de que el arrendador sea una persona jurídica o una sociedad. De esta manera, el inquilino cuenta con «una mayor protección» por si quiere estar más tiempo en el inmueble. «Se está castigando y incorsetando más a los contratos cortos», valora López-Contreras.

Igualmente, el ponente de este martes en la Cámara de la Propiedad también analizará los cambios en el sistema de fianzas que, con la nueva normativa, tendrán una obligatoriedad de un mes y se podrán solicitar dos mensualidades añadidas. De esta manera, se eliminan las garantías adicionales para los propietarios como la petición de un aval bancario para ceder el inmueble en alquiler o el pago por adelantado de un buen número de rentas.

Un argumento más para que Juan López-Contreras considere que se está planteando un escenario en el que el arrendador hará contratos más largos. También porque el real decreto ley limita la subida de la renta como máximo a la del IPC. Una cuestión que para este letrado rompe con el principio de libertad de pacto entre particulares que sustenta el Código Civil y el Derecho Romano.

Procesos de desahucio más largos

Por su parte, Luis Miguel Lobato centrará su ponencia en las modificaciones en materia de desahucios y en la eliminación del 'desahucio exprés', que pasará de los tres o cuatro meses hasta los ocho o diez. Esa novedad implica que en casos de vulnerabilidad social, como pretendida protección a los arrendatarios, el juzgado pedirá a los servicios sociales un informe de la situación. En el

caso de confirmarse el riesgo de exclusión el procedimiento se dilatará, durante un mes más si el arrendador es persona física y un trimestre si es jurídica, hasta que se encuentre una solución. «La ley dice que los servicios sociales contestarán inmediatamente, pero de forma imprecisa sin establecer un plazo de días ¿Y si por razones de urgencia el inmediatamente no es hasta dentro de seis meses?», se pregunta el letrado.

Una «desprotección» al propietario que, a juicio de los ponentes, puede generar un 'efecto bumerán' logrando una «discriminación» ya que muchos arrendadores puedan rehusar de poner su inmueble en alquiler. «Entonces el arrendador, que no es la Seguridad Social, se pregunta por qué tiene que apeguchar con ello. Tendrá que esperar a que la Administración encuentre una solución a su costa, porque no va a cobrar ni ahora ni después», reflexiona Lobato.

Una cuestión respecto a la cual López-Contreras recuerda, aunque esta ley no tenga efectos retroactivos, que en León la mayor parte de los arrendadores son particulares y si no tienen garantías podrán tener «miedo a alquilar». «Todo indica a que la vivienda en alquiler se va a ir hacia grandes sociedades, fondos y empresas porque a ellos, globalmente, todo esto no les afecta casi nada», considera el letrado.

La reforma normativa que ha entrado en vigor es similar a la planteada en diciembre y que fue echada para atrás por las Cortes. No obstante, y bajo la figura del real decreto, el Gobierno de Pedro Sánchez logró aprobarla una vez disueltas las Cortes. La Constitución refleja que los temas de vivienda deberán ser sacados para adelante de la mano del poder legislativo y no el ejecutivo. Una cuestión que para sortearla el Gobierno recurrió a la urgencia de la cuestión. «En León se extingue un alto porcentaje de contratos de arrendamiento en su primer año de vigencia. En los tres primeros años, el 67 por ciento de los contratos se han extinguido. La realidad es que esta protección de cinco años o siete no es tan necesaria», apunta López-Contreras.

La cita tendrá lugar en la Cámara de la Propiedad, con entrada libre, a partir de las 20:00 horas

Lobato propone que, para vencer este posible miedo en el arrendador que desencadena un problema en el acceso a la vivienda, se ayude al propietario con las rentas dejadas de percibir, porque a veces es «quien requiere de protección». «A lo mejor lo que tiene que hacer el legislador es también proteger al arrendador pagándole las rentas que pueda perder o con otras garantías, como una entidad que avale a personas en riesgo de exclusión social», comentan a modo de alternativa. Diferentes lecturas y planteamientos de la reforma de la LAU que estos dos especialistas analizarán en profundidad con todos aquellos que se acerquen esta tarde a la Cámara de la Propiedad Urbana.