

# La fijación del precio máximo del alquiler de viviendas

Por el ministro a quien corresponde la materia, Sr. Ábalos, se ha anunciado que dentro de unos meses habrá una normativa facultando a las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos a fijar unos máximos “obligados” de las rentas de las viviendas en cada Autonomía o Ciudad. Ello supone, en primer lugar, modificar la actual Ley de Arrendamientos Urbanos (incluyendo el reciente RDLEY 7/2019) que aprobó el mismo Gobierno socialista. Los argumentos son que actualmente muchas personas, especialmente los jóvenes, no pueden pagar lo que se pide por el arrendamiento normal.

Esto último es real en general, pero la pregunta es: ¿qué hace o hará el Gobierno para ayudar a que esto se cumpla? Lo digo porque el art. 47 de la Constitución, que reconoce a todos los españoles “el derecho a una vivienda digna”, está dirigido a la Administración Pública, no a los particulares, a los que la Carta Magna les reconoce el derecho de la propiedad privada en el art. 33. Hay que añadir que la renta ha sido libre desde la LAU de 1964 (art. 97), sin ninguna modificación posterior al respecto en las varias reformas que han existido al respecto, conforme el art. 17 de la LEY 29/1994, LEY 4/2013, RDELY 21/2018 Y RDLEY 7/2019.

En todo caso, conviene recordar que el PSOE en el año 2018, estando en la oposición (con mi asesoramiento exclusivamente profesional), presentó un Proyecto de Ley donde se reconocía a los Ayuntamientos que fijaran unas “rentas orientativas”, que no obligadas, con la ventaja de que los propietarios que cumplieran los límites fijados en cada caso podían beneficiarse en la declaración de renta. Fue rechazada y, según mis noticias, no se ha vuelto a presentar porque la ministra de Hacienda indicó que eso suponía una disminución de ingresos para el Estado que no podía asumir. Por lo tanto, estamos ya en la primera incoherencia.

Aparte de señalar que para modificar la regulación actual del art. 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se necesita una Ley o RDLEY (mejor lo primero), la pregunta material es ¿realmente creen que los propietarios de viviendas van a poner en alquiler un piso de su propiedad si la cantidad que marca el Ayuntamiento o Comunidad autónoma es muy baja? Pensar o pretender que eso ocurra es totalmente carente de sentido común, pues es conveniente indicar y recordar que en alrededor del 80% de los alquileres la propiedad es de personas físicas, es decir, ciudadanos normales y corrientes. Muchos de ellos (entre ellos algún pariente personal) tienen el alquiler como complemento para su pensión de viudedad o, en todo caso, de los ingresos familiares, no olvidando que cuando compraron la vivienda pagaron los impuestos correspondientes, igual que todos los años en la Declaración de la Renta, así como los Impuestos Municipales.

Además, eso llevará consigo (si llega a efecto, que espero y deseo que no ocurra) que se resentirá la venta de viviendas, pues algunos (o muchos) han comprado pisos como inversión actual o en el futuro para sus hijos, su propia jubilación, etc., es decir, todo perfectamente legítimo y correcto, tanto desde el punto de vista legal como moral. Desgraciadamente con el Estado, las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos no se puede decir lo mismo, pues para no “cargar” con el peso del control del alquiler y las rentas bajas, ha vendido y lo sigue haciendo en todas las viviendas que tenían, aunque los compradores sean los llamados “fondos buitres”, que como he tenido ocasión de indicar no son tales en su gran mayoría, pues su finalidad y composición es de colectivos profesionales para tener una jubilación suficiente, sin que sea necesario indicar ejemplos al respecto, que tenemos muy cerca.

En cualquier caso, lógicamente cualquiera que sea el propietario intentará poner una renta actual y tener la suerte de que la paguen correctamente, pues en otro caso el proceso de “desahucio” (o expiración del término)

es verdaderamente complicado por la intervención de los Servicios Sociales de las Comunidades Autónomas, conforme la reforma del art. 441 (desahucio falta de pago) y otros concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (expiración del término y ejecución hipotecaria), lo que, sin duda, hará que el proceso sea largo y, además, sin seguridad alguna de cobrar las cantidades adeudadas, las que, en su caso, dieron lugar a la reclamación judicial y los varios meses, como mínimo, que pasarán hasta que haya Sentencia.

¿Cómo se soluciona del problema? Este comentarista se permite el lujo (pido perdón por ello) de aconsejar lo siguiente:

1. Que la cuestión básica es que haya muchas viviendas en alquiler (ahora cada día menos) y esa abundancia hará que los precios del arrendamiento sean menores, pero si hay limitación en la renta, ocurrirá lo contrario, que se dejará de invertir en la compra de pisos, salvo que sea para uso personal.
2. Que es necesario que la Administración Pública vuelva a construir viviendas en alquiler de renta baja para los más necesitados, como se dice ahora en situación de “vulnerabilidad”, concepto que, dicho sea de paso, no tiene unas reglas generales, sino que lo determina cada Administración, de tal manera que lo que puede calificarse así en Madrid, puede no serlo en cualquier otra ciudad y viceversa.
3. Que si se pone un tope de renta en el alquiler, el número de viviendas para arrendar bajará considerablemente, lo que hará que el problema sea todavía mayor.

Como ejemplo, hay que decir que últimamente han venido noticias de Berlín, donde se puso tope en el alquiler y lo que ha ocurrido es que ahora encontrar una vivienda en arrendamiento en dicha ciudad es casi misión imposible. Es decir, que no han solucionado el problema, más bien lo han aumentado. Es lo que puede ocurrir en España.

Lo peor de todo, como digo al principio, es que comprendiendo la necesidad que pueden tener muchos ciudadanos, especialmente, los jóvenes, el Estado no haga nada, pues, como antes se indica y ahora se repite, si se marca un tope por cada Ayuntamiento o Comunidad Autónoma habrá con seguridad unas diferencias entre ciudades y regiones del mismo nivel que supondrá, dicho con todo respeto, establecer clases distintas dependiendo de dónde uno tenga la residencia.

En definitiva, ¿se quiere o no el libre mercado? Si se contesta afirmativamente (desde luego con la LAU actual ya hay bastantes condicionamientos para el arrendador), la renta debe seguir siendo libre, precio de mercado, sin perjuicio de que, como se viene indicando, la Administración tome la responsabilidad que le corresponde, es decir, no pasar su falta de cumplimiento del antes citado art. 47 de la Constitución a los particulares, pues entonces, como se ha dicho antes, no cabe duda que cada día habrá menos viviendas en alquiler, salvo que el arrendador tenga beneficios fiscales o el arrendatario ayuda directa del Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.

Todo lo que se hable, se diga o se legisle en contra de estos principios legales y morales, así como de competencias y responsabilidad, desde mi punto de vista (que algo conozco del tema) están condenados al fracaso y solo se conseguirá agravar todavía más el problema. No obstante, dicho todo lo anterior, no me importaría estar equivocado si el grave problema que existe sobre la vivienda encontrara una buena y diferente solución.

Y por último hacer una aclaración, que ya he hecho con anterioridad y que me parece necesario reiterar. Cuando se habla de “fondos buitres” se desconoce que la mayor parte de ellos defienden los intereses para la jubilación de profesionales, empleados, obreros, etc., es decir, no son de ninguna manera fondos “capitalistas”, aunque lógicamente tratan de buscar la mayor rentabilidad para sus asociados.