

a la atención del Sr. Secretario General de P.S.O.E

ENTRADA S.^a GENERAL

N.º 03

Fecha 09-01-95 Fundación Felipe González

OBJECCIONES A LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

ENTRADA S.^a GENERAL

N.º

Fecha

Sinceramente puede creerse que, a juicio de una mayoría, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, adolece de muchos defectos.

Indudablemente entre el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril y los contratos celebrados con anterioridad y más aún los que lo fueron a la Ley 40/1964 existe una gran disfunción agravada por el draconiano espíritu de la denominada "Ley Boyer" y la congelación de rentas, al dejar de promulgarse los Decretos en que anualmente se trataba de ir actualizándolas mediante porcentajes de aumento de acuerdo con la fecha de los contratos.

Para su regulación no era preciso tardar tanto tiempo en llegar a una solución, ni sacar a la luz una nueva Ley que se estima mucho más conflictiva que la anterior.

Si la Ley 40/1964 quedó obsoleta por diferentes causas, se debió proceder a la reforma de los artículos correspondientes y hubiera bastado. Causas principales, actualización de rentas y duración de contratos.

La regulación de rentas más justa y equilibrada hubiera sido que, desde la fecha en que se decretó el último aumento hasta la actualidad, se hubiera determinado el incremento total del I.P.C. y aplicarlo porcentualmente sobre la renta contractual, en proporción inversa, menor renta mayor aumento.

En cuanto a la duración de los contratos, debió respetarse la forma en que estaban condicionados, por meses, año o años sin determinar, que al reintegrarse por el triple del valer del mismo, le daba carácter indefinido. Sobre sus subrogaciones, pudo admitirse la primera en su plenitud y la segunda limitada por cinco años y, pasado dicho período, a convenir con el arrendador.

El que los contratos puedan realizarse en forma oral o por escrito, no parece ser lo más correcto. Si a la Ley de 1964 se le denominaba "Ley de enredamientos urbanos", la que se formará con esta nueva norma, ahora eso sí, en beneficio de los abogados que son los que al fin y al cabo legislan.

Acceder al Registro de la Propiedad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, se encuentra inadecuado por no ser de propiedad como ello mismo indica, para eso estaba anteriormente la Fiscalía de la Vivienda, más apropiada, y si lo que se pretende es recaudar por dicho sistema, se debió considerar el imponer sanciones a propietarios de pisos desocupados con pretensión de alquileres prohibitivos, o impuestos preocupantes a los de solares sin edificar. De esta forma y con una Ley del Suelo apropiada, sin intereses creados, llegando si fuera preciso hasta la expropiación, se solucionaba el problema, puesto que además, al oeste y al norte de Madrid, respetando zonas ecológicas, existen grandes extensiones de terreno baldío ocupadas ya, en parte, por Urbanizaciones de segundas viviendas.

En la actualización de las rentas, el que deban serlo a tenor del número de personas que convivan en el piso arrendado y que los ingresos sean o no superiores al 5,5 del salario mínimo interprofesional, en vez de concertarlos en virtud de metros cuadrados, ubicación de la finca, servicios, etc., se considera no ser competencia del legislador, sí en cuanto a su abuso y no en



las demás circunstancias, pues existe arbitrariedad al no percibir el arrendador los mismos alquileres por pisos de iguales características, que pudiera recurrir y que de no hacerlo se deberá a la consideración de que la Ley promulgada le favorece en todos los sentidos en contra de los intereses del arrendatario.

El de injusticia más patente es el de la actualización de rentas, que establece que el coste de los servicios y suministros, así como la repercusión del coste de las obras se incorporarán a la renta contractual compuesta por la del contrato y aumentos autorizados por Decreto.

Estos servicios y suministros son gravados con el I.V.A. y se les autoriza un aumento del 100% aún cuando sea en diez años; pero lo que no es de razón ni lógica alguna, en ninguno de los casos lo es, el que por obras de conservación y mejoras, sin notificación fehaciente y legal que justifique su importe, rentabilizadas al 12%, tengan también que ser objeto de revalorización.

Se considera que es una Ley a saltos. En el Título III, artículo 19-1 se dispone, "en obras de mejoras", "a elevar la renta anual en la cuantía que resulta de aplicar el capital invertido en la mejora al tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras, incrementado en tres puntos", y en el Título V, artículo 40-C "Otros derechos del arrendador" 10.3-3ª "al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años", aun cuando exista diferencia entre obras de conservación y mejora a liquidar de diferente forma, ya son ganancias de rizar el rizo con determinación de intereses, con aumento de tres puntos en unas, que no se sabe porqué, y el constante papeleo, cuando lo más fácil, a juicio de cualquiera, sería una media de tipo fijo variable, cuando se observen diferencias sustanciales.

En el mismo Título V, artículo 40-D "de la actualización de la renta", en su norma 4ª "a partir del año en que se alcance el 100% de actualización, etc.", en la 9ª a) se establece una escala del 10 al 100 en diez años, con diferentes interpretaciones:

Si el amaño de actualización de renta (contractual con aumento de servicios, impuestos, contribuciones y obras) ha de llegarse al 100% en diez años, lo normal parece ser que, si la hipotética es de 10.000 pesetas, aumentando mil pesetas cada año, quede revalorizada en dicho período, claro está que con la inclusión además del I.P.C. anual y diferencias de servicios, etc., en igual forma y que no son determinados por desconocer su importancia.

Si a la misma renta, en principio determinada, se le aplica la escala que figura en la Ley, los resultados son muy distintos en cuanto a lo que tiene que pagar el inquilino, y no digamos si se aplica la escala a las rentas actualizadas, con los aumentos por todos los conceptos, de fórmula compuesta, eso es ya pasarse.

Por ello, al no ser desarrollada la Ley con más objetividad, se la estima vivero de continuos conflictos, y la barbaridad más grande, propia de un Régimen Ultracapitalista, es que los arrendatarios tengan que pagar el Impuesto sobre el Patrimonio del Valor de los Inmuebles, por otra parte, muy sobrevalorados en la renta catastrada, a lo que no hay derecho.



Fundación
Felipe González

Por último, es de señalar, que para legislar tal y como se ha hecho en la mencionada Ley promulgada, no hace falta la colaboración de muchos asesores y de seguirse por este camino no es de extrañar que el Partido Socialista se vaya quedando sin "clientes".

Atentamente,



Firmado:



[Redacted] - Modid.



oficial de Artillería, en Campaña, del
Ejército de la República.