



3 Mayo, 2019

Desmesurada desprotección de los arrendadores



Matilde Cuena Casas

Si hay un riesgo claro para un propietario que pretende alquilar su inmueble con finalidad de vivienda es que el arrendatario no cumpla sus obligaciones. No hay que olvidar que el arrendador puede tardar en desahuciar a un inquilino hasta un año. Los datos de morosidad tampoco invitan a la tranquilidad, ya que crecen progresivamente.

El Real Decreto-ley (RDL) 7/2019, de 1 de marzo de materias urgentes en materia de vivienda y alquiler desequilibra más la posición jurídica de las partes contratantes en el alquiler de vivienda, favoreciendo de manera desmesurada al arrendatario de vivienda, machacando al propietario que en la nueva regulación solo encontrará incentivos negativos para ofertar inmuebles para alquilar y si lo hace, el precio será todavía más alto. Me explico.

Para mitigar este riesgo de impago la Ley de Arrendamientos Urbanos

(LAU) prevé la conocida y problemática prestación de 'fianza' por parte del arrendatario, que deberá ser entregada a la firma del contrato. Si el arrendatario cumple, se le devolverá la cantidad entregada en concepto de fianza. En caso de incumplimiento, el arrendador podrá imputar a la fianza el pago de los desperfectos causados en el inmueble y, en su caso, a la renta impagada una vez extinguido el contrato. Hasta ahora, nada impedía al arrendador exigir cualquier garantía adicional que considerase pertinente para protegerse frente a los posibles incumplimientos del arrendatario (un aval bancario o más mensualidades de fianza y pólizas de seguro).

Hay que tener en cuenta que el arrendador no tiene forma de asegurarse de la solvencia del arrendatario. En España, a diferencia de otros países, no existe un sistema privado de información de solvencia al que puedan acceder los particulares. No hay un *bureau* privado con información positiva de solvencia que informe de los datos de morosidad y del nivel de endeudamiento de los particulares. A la Central de Información de riesgos del Banco de España (CIRBE) sólo puede ac-

ceder las entidades declarantes y los ficheros privados (Asnef-Equifax/Experian) solamente comparan información de solvencia con sujetos que a su vez reportan datos (criterio de reciprocidad). Ciertamente el arrendatario puede aportar su propio informe CIRBE, pero éste es un incompleto porque no contiene todos los datos de solvencia.

Ello provoca que la información de solvencia sea monopolizada por los particulares y los arrendadores no puedan contrastar tal información que puede ser vilmente manipulada por el arrendatario. De ahí que en España el arrendador contrae a ciegas. Y por eso se ve obligado a solicitar garantías adicionales, ya que la opacidad del sistema de información crediticia no le permite valorar adecuadamente las probabilidades de incumplimiento de su contratante. De nada vale una nómina alta si el potencial arrendatario tiene muchas deudas asumidas.

El último Real Decreto-ley sobre alquileres favorecerá su encarecimiento

El RDL 7/2019 amplía el periodo de prórroga legal potestativa a favor del arrendatario de 3 a 5 años (6 7 años si el arrendador es persona jurídica) y, así, la probabilidad de impago del arrendatario (cuanto más dure el contrato, más factible es que se den circunstancias sobrevenidas que le impidan al arrendatario pagar la renta). A cambio, cercena todavía más las garantías del arrendador.

Límites a las garantías

No sólo no permite que el arrendador acceda a datos de solvencia fiables, sino que limita legalmente la posibilidad del arrendador de exigir al arrendatario garantías adicionales en arrendamientos de vivienda de duración hasta cinco años o de hasta siete años si el arrendador es persona jurídica. Se pueden pactar garantías adicionales, pero la ley limita la obligación garantizada: dos mensualidades de renta (artículo 36.5 LAU). Como máximo, el arrendador podrá pedir además de la obligatoria mensualidad de la renta en concepto de fianza, otras dos mensualidades más como fianza o con aval bancario.

La ley no es clara, y no queda claro si tal restricción afecta también al

fiador personal. Parece razonable que sólo se restrinjan las garantías que exijan un importante desembolso económico inmediato por parte del arrendatario, como pasa con el depósito y el aval bancario. No debe haber obstáculo legal para que el arrendatario pueda exigir que el arrendatario aporte un fiador personal que garantice las obligaciones en cuantía superior al doble de la mensualidad de la renta. Lo contrario lleva a una desprotección masiva del arrendador que se volverá en contra de la finalidad que el legislador pretende con esta reforma. Si el arrendatario deja de abonar más de dos mensualidades el arrendador estaría *legalmente* indefenso y contaría solo con la limitada garantía del patrimonio del arrendatario.

Obsérvese cómo el objetivo del legislador de abaratar los alquileres, no sólo no se logra con esta reforma, sino que se favorece su encarecimiento por la disminución de la oferta. A lo mejor esto es lo que realmente se quiere para que los ciudadanos vuelvan a animarse a comprar casas y se gaste otra burbuja inmobiliaria...

Catedrática de Derecho Civil
 Hay Derecho