

Leg.

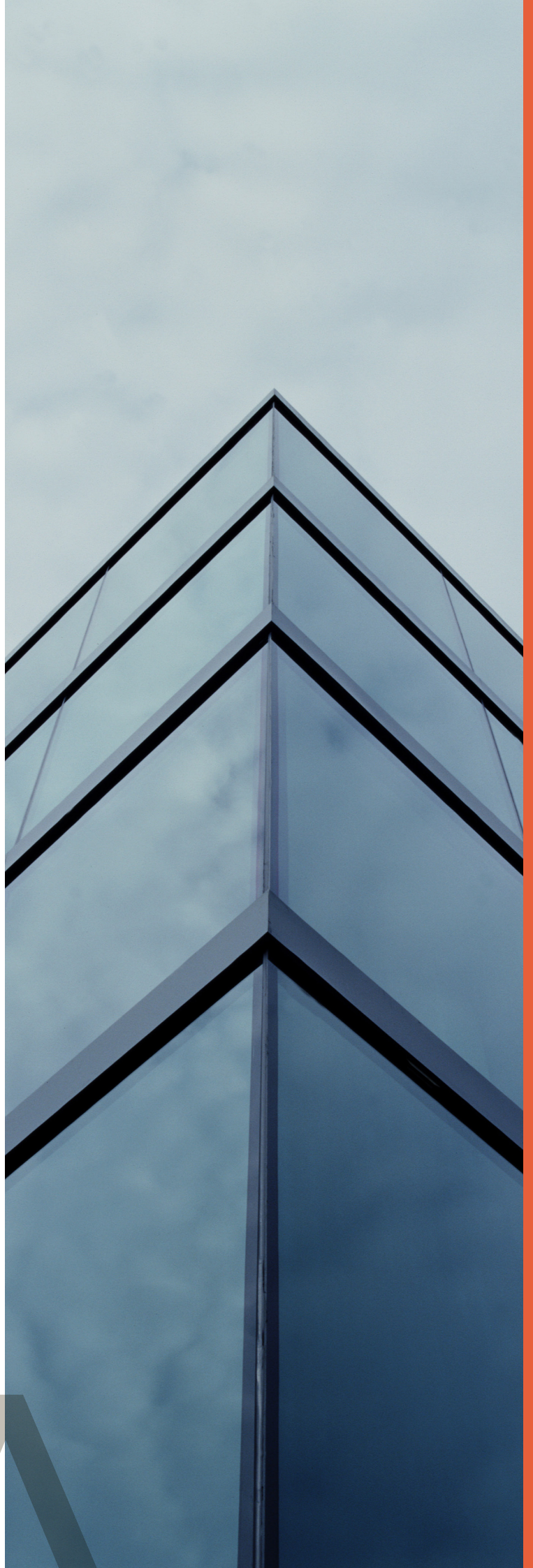
Junio 2014

Representación y defensa de intereses

Decálogo. Aspectos de mejora de la nueva LAU

ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria





Ante la aprobación de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, de fecha 4 de Junio de 2013, se observan los siguientes puntos de mejora, en particular para uso distinto de vivienda:

1. NECESIDAD DE UN TRATAMIENTO DIFERENCIAL

Resulta necesaria una reflexión general sobre la mejora y el tratamiento diferenciado en la L.A.U. de la propiedad comercial (arrendamientos para uso distinto de vivienda) que tiene su propia identidad. Se precisa, como herramienta de profesionalización y generador de actividad económica, la actualización de las reglas de dicho arrendamiento, sin subordinación al arrendamiento de vivienda. No solo protegen intereses sociales, económicos y jurídicos distintos sino que presentan problemas y riesgos muy diferentes.

2. PROCEDIMIENTOS E INCIDENCIAS JUDICIALES

Debería mantenerse siempre la primacía del pacto entre las Partes sobre la regulación legal y, para ello, adaptar el Título III de la LAU dedicado a los arrendamientos para uso distinto de vivienda normalizando las prácticas del mercado y no remitiendo directamente, como ahora, a la regulación relativa al arrendamiento de vivienda.

Mejoraría así la regulación de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda de cara a situaciones judiciales, de manera que las resoluciones judiciales motivadas por incumplimientos del contrato (desahucios por falta de pago, etc.) sean más fiables, pues entendemos que a menudo los plazos procesales no se cumplen debido a la sobrecarga del sistema judicial.

Sería por lo tanto necesario agilizar los procesos de desahucio “comerciales” con medidas que permitan cumplir los plazos establecidos legalmente frente a la demora que se produce en la actualidad.

3. FIANZAS Y GARANTÍAS

Sería necesario el establecimiento de un incremento de garantías a ejecutar en caso de incumplimiento del contrato (fianzas, avales o depósitos). La dinámica del Mercado actual no es favorable a la entrega de avales o garantías adicionales con independencia de la fianza legal.

Sería, por tanto, conveniente que se igualara a dos mensualidades el importe a dar en concepto de fianza, sin que hubiera distinción entre arrendamientos para uso de vivienda o uso diferente como se recoge en la actualidad.

Asimismo, creemos que debería eliminarse la obligación del depósito de la fianza en el organismo autonómico correspondiente (en Madrid, el IVIMA). Esto no ofrece garantía alguna de seguridad jurídica al arrendador y le impone una obligación que en la práctica se incumple de manera sistemática provocando, además, la inmovilización del capital depositado en beneficio de la Administración. Actualmente en esta área se están aplicando al ámbito profesional previsiones propias del ámbito de la vivienda.

4. CUMPLIMIENTO ÍNTEGRO DE LOS CONTRATOS

Es fundamental garantizar el cumplimiento estricto de los pactos entre las Partes sin que pueda ser moderado por la decisión de un juez o tribunal, en especial de los pactos relativos a la duración de obligado cumplimiento del arrendamiento y la penalización asociada a su incumplimiento. Es clave reforzar el cumplimiento de lo pactado por las partes.

Igualmente, vemos preciso el endurecimiento o establecimiento de más restricciones a resolver el arrendamiento de forma anticipada por el Arrendatario.

En arrendamiento de vivienda la vigente Ley prevé (en su artículo 11) el establecimiento de indemnizaciones por resolución anticipada, marcando un límite de un mes por cada anualidad no vencida, por lo que si los contratos previsiblemente se suscriben por un año (dado que el Arrendatario sabe que cuenta con una duración de hasta al menos tres años), la indemnización será mínima. Se trata de una penalización al arrendador, que desincentiva el crecimiento de la oferta de viviendas en alquiler por operadores profesionales.

La incongruencia surge en la facultad que se le otorga al Arrendatario para dar por resuelto el contrato transcurridos seis meses. Esta salida "en cualquier momento" no otorga ninguna tranquilidad al Arrendador, quien al no tener una estabilidad en el arriendo, decide no arrendar su vivienda.

En arrendamiento para uso distinto de vivienda, la aplicación analógica de los mecanismos del art. 11 de la vigente LAU carece de todo sentido, aunque en algún supuesto real esa ha sido la conclusión judicial de la demanda interpuesta por un arrendador cuyo arrendatario (comerciales) simplemente abandonó el local arrendado mucho antes del vencimiento del plazo acordado. Incluso aceptando cierto que el concepto de "enriquecimiento injusto" del arrendador puede ser razonable para aquellos supuestos en los que efectivamente llegara a cobrar dos veces las rentas arrendaticias por el mismo local u oficina: una, como penalización del arrendatario que se marchó incumpliendo el plazo, libremente pactado, de su contrato; otra, la de el nuevo arrendatario que el arrendador lograra captar. Sin embargo, la aplicación actual de este concepto, viene desatendiendo totalmente los daños y perjuicios que le ocasiona la marcha prematura del arrendatario, que deberían incluir al menos el coste de (a) reponer el local u oficina a su estado comercializable, (b) comercializarlo, (c) a menudo, aportar fondos a la implantación de nuevo arrendatario, (d) sufragar los gastos comunes y generales en el periodo de impago del arrendatario saliente, hasta que se los pueda repercutir al nuevo arrendatario, (e) gastos de asesoramiento legal a la terminación de un arrendamiento y la formalización del otro, y un largo etc.

Por ello la LAU debería de prohibir o al menos limitar sustancialmente la posibilidad de que un arrendador pueda ver marchar a un arrendatario (de uso distinto de vivienda) en cualquier momento, en incumplimiento flagrante del plazo pactado, y se le reconozca (6, 12 ó 18 meses más tarde, al dictarse sentencia), unos pocos meses de renta como única compensación, sin tener en cuenta el coste real (los graves daños y perjuicios efectivamente sufridos) para el arrendador.

5. OBRAS Y MANTENIMIENTO

Establecimiento de una mayor libertad para la realización de obras de mantenimiento por parte del Arrendatario.

La LAU actual establece la obligación por parte del Arrendador de conservar el local de negocio para el uso destinado. Proponemos que sea el Arrendatario quien se ocupe de dicho mantenimiento, ya que es quien ocupa el local y está mejor posicionado para llevar a cabo este mantenimiento acorde con su actividad. Siempre con conocimiento y en coordinación con el Arrendador.

También regular el proceso de devolución del local de negocio que en la práctica suele ser problemático. Se debería establecer en la LAU que, en defecto de pacto, el arrendatario deberá devolver el inmueble a su estado original (cuando arrendó).

6. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. TANTEO Y ERTRACTO.

La aplicación supletoria en los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda del derecho de tanteo y retracto en defecto de pacto perjudica los intereses de la propiedad (dificulta el proceso de venta del inmueble). Se ha consolidado como práctica habitual en el mercado el pacto de renuncia del arrendatario a estos derechos. Además, el alto interés de la propiedad de establecer el pacto de renuncia a estos derechos puede ser utilizado por el arrendatario como un elemento para negociar otros aspectos del contrato, cuando en realidad no existe un interés básico del arrendatario que necesite ser protegido como puede ocurrir en el arrendamiento de vivienda.

Creemos que el Propietario tiene que tener más libertad para poder transaccionar con el inmueble, sin estar sujeto a dicho derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto), y que la regla general debería de ser en los usos distintos al de vivienda la no existencia de estos derechos para el Arrendatario, aún si no se hubiera renunciado en el contrato.

7. GRAVÁMENES

Se está generando la necesidad de regular la imputación de gravámenes de forma clara entre propietario y arrendatario, tanto en el pago del IBI como en el de las tasas de basuras, vado, etc.

8. INSCRIPCIÓN REGISTRAL

La creación de un registro público de arrendamientos genera problemas porque creemos que no ofrece seguridad jurídica adicional al inversor y supondría un sobrecoste para la Administración Pública y para el usuario final.

Si la finalidad perseguida con un registro de estas características es mejorar el conocimiento del parque de activos y su uso o porcentaje arrendados sería posible optar por otras vías alternativas como informar al INE de la actividad arrendataria de las empresas mediante formularios cumplimentados con carácter anual u otros modos de comunicación menos burocráticos es decir, se podrían aprovechar trámites ya existentes.

Por otra parte, la problemática que se genera en torno a la inscripción registral es variada ya que las diferentes posiciones en las que se van a encontrar el Arrendatario/ Arrendador y Comprador son ciertamente confusas: ¿Quién paga la inscripción? ¿A quién beneficia la inscripción? ¿Quién levanta la inscripción una vez que ha finalizado el arrendamiento? ¿Qué documento será válido?

Finalmente la inscripción continuará siendo extremadamente improbable mientras el coste (fiscal, notario, registro) no pase a ser simbólico.

9. DERECHO DE CESIÓN O SUBARRIENDO

Se debería establecer la necesaria autorización del arrendador para que se pueda ceder el contrato. Igualmente, convendría establecer la necesaria autorización del arrendador para que se pueda subarrendar el inmueble, salvo que se produzca a favor de una empresa perteneciente al mismo grupo de empresas conforme a lo previsto en el Art. 42 del Código de Comercio.

10. REVISIÓN DE RENTAS

Sería necesario establecer las revisiones de renta marcadas mediante consolidación de la existente. Nunca a la baja, aunque hubiera un IPC negativo. Este último riesgo se evitaría si la LAU permitiese cualquier mecanismo para la revisión de Renta pactado entre las partes, y que sólo si no hay pacto se aplique el IPC.



ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria

Paseo de la Castellana, 100
28046 Madrid

consultorasinmobiliarias.es