

# **LA PROMOCIÓN DEL ALQUILER ANTE LA CRISIS INMOBILIARIA<sup>1</sup>.-**

***Purificación Cremades García***

*Profesora Colaboradora de Derecho Civil de la Universidad Miguel Hernández.*

Sumario:

- 1. Antecedentes en el alquiler de vivienda.**
- 2. La Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.**
- 3. La reforma del art. 9.3 de la LAU y su proyección en la normativa arrendaticia.**
- 4. Otras medidas de fomento del alquiler.**

---

<sup>1</sup> El presente trabajo es parte esencial de la conferencia que tuve la oportunidad de impartir en el Curso de Verano “El sector inmobiliario y las alternativas frente a la crisis” celebrado los días 16 y 17 de julio de 2009 en la sede de Torrevieja de la Universidad Miguel Hernández.

# **LA PROMOCIÓN DEL ALQUILER ANTE LA CRISIS INMOBILIARIA.**

Sumario:

- 1. Antecedentes en el alquiler de vivienda.**
- 2. La Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.**
- 3. La reforma del art. 9.3 de la LAU y su proyección en la normativa arrendaticia.**
- 4. Otras medidas de fomento del alquiler.**

**Abstract:**

Con motivo de la reciente publicación en el BOE el pasado 24 de noviembre de la Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, se pone de nuevo en evidencia la necesidad de relanzar el arrendamiento en nuestro país, opción en clara desventaja frente a la compra de vivienda y que sin embargo cobra protagonismo ante la crisis que estamos atravesando. La reforma que sufre la LAU con la mencionada reforma es mínima, ya que la excepción a la prórroga obligatoria de cinco años por necesidad de ocuparla el arrendador, que recoge el vigente art. 9.3 de la LAU, ahora se amplía también a la necesidad de ocupación para familiares en primer grado y excónyuge. En realidad la reforma va más encaminada a agilizar los procedimientos judiciales de desahucio. Sin duda habrá que esperar unos meses para valorar la incidencia de las medidas adoptadas con la Ley.

**Palabras clave:** promoción del alquiler, promoción arrendamiento de vivienda.

**1. Antecedentes en el alquiler de vivienda.**

Según el Informe del Observatorio Valenciano de la Vivienda en su estudio de necesidades y demanda de vivienda de la Comunidad Valenciana 2008/2011<sup>2</sup>, la gran mayoría de los hogares valencianos reside en una vivienda de su propiedad (85,5%). El régimen de alquiler es más reducido (11,8%).

Sigue diciendo el informe que la tasa de hogares vinculados a la vivienda en situación de alquiler aumenta en los núcleos de mayor población y en las ciudades de alto contenido turístico<sup>3</sup>.

También es destacable el alquiler como régimen de tenencia para los hogares que:

- son demandantes de vivienda.
- son de nivel social medio.
- el responsable del hogar es joven.
- son unipersonales.
- el responsable es de nacionalidad extranjera.
- tienen un nivel de ingresos medio-bajo.

Motivos de residir en compra frente al alquiler:

- Deseo de ser propietario (73,2 %)
- Consideración de que optar por el alquiler supone “tirar” el dinero (42,3%).
  - Motivaciones minoritarias relacionadas con la rentabilidad de dicha opción: inversión rentable (15%), refugio bastante seguro del dinero (11,9%).

Motivos de residir en régimen de alquiler frente al de compra:

- No disponer de ingresos suficientes para hacer frente a la compra de una vivienda (58%).
- Opción temporal hasta poder acceder a la compra (18,3%).
- Precio de la vivienda demasiado elevado (16,2%).
- No disponer de ahorros (13,9%)
- Por motivos de movilidad (10,9%)
- No deseaba hipotecarse (7,9%)

Después de estos datos, es fácil afirmar, teniendo presente el reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda digna y si el acceso a la misma no se puede conseguir

---

<sup>2</sup> Fecha fin de estudio 19/8/2008. Se puede consultar en [www.cma.gva.es](http://www.cma.gva.es)

<sup>3</sup> Especialmente significativo es el caso de Torrevieja con un 25,7%.

adquiriendo su dominio como consecuencia de la crisis por la que atravesamos, sea el alquiler la solución si quiera más inmediata al problema.

Sin embargo poner en marcha el mercado de viviendas en alquiler no es algo nuevo. Resulta ilustrativo en este sentido la lectura del Preámbulo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos:

*“Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el art. 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.*

También es elocuente lo que a continuación decía: *“La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca”.*

Se mencionan dos cuestiones que a lo largo del presente estudio van a estar latentes y son: potenciar el mercado de los alquileres y conseguir el equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes.

Con estas premisas, avanzamos un periodo de tiempo de quince años, y nos encontramos con el proyecto de ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios<sup>4</sup> que se convirtió en proyecto de ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y la eficiencia energética de los edificios<sup>5</sup> procedente del proyecto de ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios y proposición de ley orgánica de modificación de ley orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de la ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social. Llegando a publicarse finalmente el pasado 24 de noviembre en el BOE la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

## **2. La Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.**

---

<sup>4</sup> Publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el pasado 19/12/2008

<sup>5</sup> Publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el 7/7/2009.

En su Exposición de Motivos vuelve a referir el bajo índice de ocupación en régimen de alquiler. Recordemos que en el Preámbulo de la LAU se hablaba de un 18%, y ahora 11% del mercado de la vivienda, cuando la media europea se sitúa entorno al 40%, dice la mencionada Ley.

Continúa diciendo la referida Ley que aunque la tendencia ha empezado a cambiar, siguen siendo necesarias medidas de estímulo, tanto las dirigidas a ayudar a las familias de menor capacidad económica con el pago de las rentas y a la emancipación de los jóvenes, como fortalecer la seguridad jurídica de las partes y a fomentar el incremento de la oferta en el mercado de alquiler, y es en esta segunda vertiente donde nos centramos en este trabajo.

Y para ello qué hace, pues modifica sólo y exclusivamente el art. 9.3 de la LAU en el sentido de que ahora no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando al tiempo de celebración se haga constar de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado según refería el Proyecto de Ley inicial. En el texto que pasó al Senado y que finalmente se ha aprobado también se contempla la necesidad para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial. El texto por lo tanto queda de la siguiente manera:

*"3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial. Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor"<sup>6</sup>.*

¿Qué ha cambiado entonces?

---

<sup>6</sup> Las frases subrayadas son las que han sido introducidas con la Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler

- Se trata de una excepción a la prórroga obligatoria.
- Debe hacerse constar al tiempo de la celebración del contrato.
- La necesidad debe ser para ocuparla como vivienda permanente.

Por tanto la única diferencia es que pueda necesitarlo no sólo para sí, sino para sus familiares en primer grado y excónyuge.

El otro tema sobre el que incide la Ley, es la modificación de diferentes preceptos de la LEC con el propósito de agilizar y mejorar los procesos de desahucio, es lo que se viene conociendo como *desahucio express*<sup>7</sup>. No voy a referirme a ello en este trabajo, pero ya ha habido voces cualificadas que han afirmado al respecto que de muy poco servirá la posibilidad de reclamar tras un mes de impago si no se produce una reforma importante de la Administración de Justicia, sin perjuicio de que las reformas procedimentales que se pretenden sean positivas y sea loable la intención de acortar plazos.

Además en la Disposición adicional primera de la Ley bajo la denominación de *“Ayudas a inquilinos con alta vulnerabilidad social”*, se dice: *“En las ayudas estatales para facilitar el acceso a la vivienda y su disfrute efectivo se prestará especial atención a las circunstancias de los inquilinos que se encuentren en situación de baja capacidad económica y alta vulnerabilidad social”*.

### **3. La reforma del art. 9.3 de la LAU y su proyección en la normativa arrendaticia.**

Pero volviendo a la ref. del art. 9.3 de la LAU, la misma como acabamos de referir puede resultar insuficiente, si lo que se pretende es fomentar el alquiler<sup>8</sup>. Y es que ni siquiera se cambia la fórmula a utilizar para oponerse a la prórroga. Las dudas y vacíos que presentaba el originario art. 9.3 de la LAU, hizo que fuera criticado por la doctrina, calificándolo por ejemplo

---

<sup>7</sup> El tercer tema objeto de esta Ley como su propio nombre indica es la eficiencia energética de los edificios. Con dicho propósito se modifica la Ley de Propiedad Horizontal, para facilitar que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio. Pero obviamente dicho tema poco o nada tiene que ver con el fomento del alquiler.

<sup>8</sup> Recordemos el Preámbulo de la Ley: fortalecer la seguridad jurídica de las partes y fomentar el incremento de la oferta en el mercado del alquiler.

como de muy defectuosa técnica legislativa<sup>9</sup> o desgraciada norma cuya interpretación ha de ser siempre restrictiva<sup>10</sup>.

Las dudas que el precepto 9.3 de la LAU plantea son variadas, sin embargo llama la atención que dichas cuestiones sí venían previstas en el art. 62 de la LAU del 64 como excepción a la prórroga legal. Decía dicho precepto que “ *no tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en los siguientes casos: 1.º Cuando el arrendador necesite para sí la vivienda o local de negocio o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales...*”

Sin embargo volviendo a la regulación del art. 9.3 de la LAU y a la reforma, podemos preguntarnos:

¿Existe un plazo legal de requerimiento al arrendatario?<sup>11</sup>

Una vez recuperada la vivienda por el arrendador ¿debe permanecer un tiempo mínimo en la misma?<sup>12</sup>

¿Debe el arrendador justificar y dar cumplida prueba en su momento de la existencia de la necesidad invocada?<sup>13</sup>

Y es precisamente en esta cuestión donde las Audiencias Provinciales y la doctrina han tenido oportunidad de pronunciarse, manteniendo dos posturas entorno a si la constancia expresa de la necesidad debe contener la causa o basta con la simple previsión de la cláusula contractual en cuestión. Así hay quienes mantienen una interpretación restrictiva por lo que siempre habrá que hacer constar de forma expresa la causa de la necesidad; frente a quienes no mantienen esta interpretación tan rígida, por cuanto que consideran que es suficiente la simple mención genérica a una futura situación de necesidad para que opere en su momento la denegación de la prórroga legal.

---

<sup>9</sup> MARÍN LÓPEZ, J.J., “Artículo 9”, en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (Coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 1997, pag. 197.

<sup>10</sup> CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, C., *Derecho de la construcción y la vivienda*, 2005, pag.616.

<sup>11</sup> Art. 65 de la LAU/64, decía que se debía comunicar de forma fehaciente con todos los detalles (persona, motivo) con antelación de un año

<sup>12</sup> Tal y como se establecía en el art. 68.2 LAU/64: 3 años.

<sup>13</sup> Estas cuestiones son las que se plantea OLIVA BLÁZQUEZ, Francisco, “La necesidad del arrendador (art. 9.3 de la LAU) a la luz de la jurisprudencia menor más reciente”, *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 14/2005, pag. 113-125.

Por tanto en esta última interpretación, tal y como se está haciendo, se trataría de añadir la previsión como cláusula de estilo, por lo que se excluye de forma genérica la prórroga para el caso de necesidad del arrendador. No entenderlo así supondría situar en una clara desventaja al arrendador ya que ante una necesidad sobrevenida con posterioridad a la suscripción del contrato, se vería impedido a recuperar la posesión de la finca por no haberla previsto en dicho contrato, máxime cuando con la reforma se amplían los legitimados para la ocupación.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 17 de febrero de 2003<sup>14</sup> intenta conciliar ambas posturas<sup>15</sup> ya que admite la cláusula de estilo en cuanto a la necesidad del arrendador, ahora bien, en caso de discrepancia del arrendatario, y para evitar abusos, serían los tribunales quienes tendrían que valorar a tenor de las circunstancias concurrentes, si se dan motivos de necesidad de la ocupación.

A la vista de todo ello creo se puede afirmar que, la tímida reforma proyectada no es más que eso, una mínima reforma, que mantiene el mismo dudoso trámite de alegación de la necesidad, y en segundo lugar, pone en evidencia que uno de los fundamentales problemas con los que se encuentra el mercado del alquiler que es, con el temor del arrendador a disponer de su vivienda en alquiler, ante el obligado plazo para él de duración del contrato de 5 años.

El arrendador por lo tanto se puede encontrar con que antes de transcurrir los mencionados cinco años, o bien pueda necesitar la vivienda para sí o su familia, o se encuentre con un inquilino que no paga la renta o simplemente se retrasa de forma reiterada.

El problema por lo tanto resulta más trascendente que la simple ampliación de aquellos que puedan necesitar la vivienda para interrumpir la prórroga obligatoria. Se trata de valorar si la prórroga obligatoria de duración del contrato de arrendamiento hasta los cinco años, resulta un plazo excesivamente largo y por tanto razón disuasoria para que el dueño prefiera dejar su piso vacío antes que alquilarlo. En este orden de cosas, reproducimos el texto de la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 17 de febrero de 2003 que dice: *”Y así, el legislador de 1994 cuando se plantea qué sistema quiere adoptar en cuanto a la duración de este tipo de contratos, tiene ante sí la realidad de la situación legislativa previa, esto es la excesiva duración de los contratos que sometidos a la LAU de 1964, antes de la vigencia del denominado Decreto Boyer, una vez superado el plazo contractual entran en un periodo indefinido de prórroga forzosa, obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario(art. 57 y concordantes), y, por el contrario, la volatilidad del plazo en los contratos concertados bajo la vigencia del Real Decreto de 30 de abril de 1985, lo que le lleva*

---

<sup>14</sup> JUR\2003\141427.

<sup>15</sup> Así lo considera OLIVA BLÁZQUEZ, Francisco, “ la necesidad del arrendador...” art.cit.



*a adoptar un sistema intermedio a través de dejar en libertad a las partes para pactar el plazo, y mediante un sistema de prórrogas anuales, potestativas para el arrendatario y obligatorias para el arrendador, llegar a una duración mínima de cinco años, y ello por estimar como dice el Preámbulo de la Ley que así se permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar el arrendamiento como una alternativa válida a la propiedad, y a la vez no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto propietarios privados como promotores empresariales sitúen viviendas en ese mercado”.*

Daniel Loncertales Fuertes, el pasado 19 de febrero, en su intervención en la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados y al hilo de la reforma afirmaba<sup>16</sup> que era una pena no haberse planteado un texto refundido de la LAU/94 en lugar de una serie de reformas parciales que no resuelven la complejidad del sistema jurídico. Advirtió a los portavoces en relación con el cambio del art. 9.3 que *“nadie sabe cual va ser su futuro”* cuando redacta los contratos y que por bajar la duración de cinco a tres años no pasaría nada y sería también bastante bueno. Como si hubieran puesto un año, tampoco pasaría nada. Afirma de forma muy elocuente *“ si un arrendador encuentra un arrendatario que le cuida la casa y le paga la casa, tiene una mina, ha encontrado un chollo”*, también señaló que mientras los juzgados no funcionen, los procesos judiciales no se van a acelerar. En su intervención llega más allá y afirma *“que también sería bueno que se ampliara la ley de pactos”*, tal y como ocurría en el texto refundido de 1964, salvo en la prórroga forzosa. Con la actual LAU, se puede pactar la renuncia del tanteo y retracto, sin embargo el art.6 de la misma establece claramente que cualquier cláusula que se ponga en contrario del inquilino es nula de pleno derecho.

No cabe duda que la propia normativa de los arrendamientos urbanos y en concreto de las viviendas, es especialmente proteccionista con respecto al inquilino, considerado como la parte débil de la relación arrendaticia. Probablemente mientras mayor sea el proteccionismo de la ley sobre el ocupante, menor será el interés que tendrán los dueños en arrendar, como sucedía con anterioridad a 1985, cuando los inquilinos tenían un derecho de prórroga indefinido.

Y es que arrendador y arrendatario tienen intereses contrapuestos. El primero espera obtener del arrendamiento una renta lo más alta posible y cobrarla sin esfuerzos adicionales, por supuesto recuperar la posesión de la vivienda en poco tiempo y siempre con el temor y esperando que el inquilino le devuelva la misma en un buen estado de conservación. Por el contrario, el inquilino desea pagar una renta lo más baja posible y pretende tener la posibilidad de prolongar su posesión por todo el tiempo que considere. Y a esto me refería cuando al

---

<sup>16</sup> Intervención en la Comisión de Vivienda de 19/2/2009 para informar de la problemática de la vivienda en alquiler y su régimen jurídico. Se puede ver en [www.congreso.es](http://www.congreso.es)

principio menciona el equilibrio entre las prestaciones de las partes en el contrato de inquilinato<sup>17</sup>.

Y en sede parlamentaria, y con motivo precisamente de este proyecto de Ley, se reflejan dos posiciones perfectamente diferenciadas, quienes opinan que hay que reorientar radicalmente la ley para proteger a aquellos inquilinos que sufran un desahucio inmediato por no poder pagar sus rentas, pues "miles de personas van a ser lanzadas a una situación de exclusión y pobreza por no poder pagar sus hipotecas y alquileres", frente a quienes opinan que convertirse en arrendador, en casero, es una auténtica aventura hoy en día, y que estos últimos prefieren mantener sus casas vacías a alquilarlas, por los motivos hasta aquí enumerados<sup>18</sup>.

#### **4. Otras medidas de fomento del alquiler.**

Podríamos por lo tanto decir que las medidas frente a la crisis en lo que se refiere al alquiler, se han tomado desde dos perspectivas, desde el cambio normativo y desde un punto de vista económico. Desde un punto de vista económico o financiero, en los últimos años tenemos el Plan Estatal 2005-2008 y en concreto su modificación por RD 14/2008 de 11 de enero<sup>19</sup>. Podemos en este sentido también citar el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la Renta Básica de Emancipación de los jóvenes<sup>20</sup>, habiendo comunicado el Ministerio de la Vivienda hace apenas unos días, que 167.472 jóvenes se beneficiaron en el 2009 de dicha renta, y que en concreto en el cuarto trimestre del año se beneficiaron 18.478 jóvenes, lo que supuso un incremento del 12,4 %. En conjunto el Ministerio de la Vivienda ha desembolsado 399,4 millones de euros desde la puesta en marcha de esta iniciativa en enero de

---

<sup>17</sup> LOZANO ROMERAL, Diego L., "La potenciación del alquiler en España ¿una opción realista?", *Ekonoiaz: Revista vasca de economía*, nº27, 1993, decía ante un inminente Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, que es preciso una modificación normativa que permita reequilibrar las prestaciones de las partes, pues la sucesión de situaciones de desequilibrio extremo han motivado el desinterés por el alquiler. Sigue diciendo que la Ley de 1964 protegía de forma significativa al arrendatario mientras que el Decreto Boyer ha atendido a los intereses del arrendador. Para él el plazo óptimo de duración del contrato debía estar próximo a los cuatro años, sin perjuicio de permitir al arrendatario una cierta posibilidad de desvincularse de la relación arrendaticia.

<sup>18</sup> Debate a la totalidad de iniciativas legislativas, 12-3-2009, pag. 22 y 25 respectivamente. [www.congreso.es](http://www.congreso.es)

<sup>19</sup> Subvenciones a inquilinos: cuantía máxima anual no más de 40% de la renta anual con un máximo absoluto de 2.880 € (ahora con el nuevo plan 2009-2012, 3.200 €), duración máxima 24 meses. Subvenciones a propietarios: 6.000 € que se destinaba a cubrir gastos para asegurar la vivienda contra impagos y desperfectos.

<sup>20</sup> Y que establece 210 € para facilitar el pago de los gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual.

2008. De ellos 390,3 millones corresponden al pago de mensualidades y avales y 9,1 millones a pagos de préstamos de fianzas<sup>21</sup>.

Y finalmente no podemos olvidarnos de la creación en el año 2005 de la Sociedad Pública de Alquiler ( SPA ó SPAVIV), no exenta de críticas tanto antes como después de nacimiento. La Sociedad Pública de Alquiler nació con la finalidad de favorecer la creación de un mercado de alquileres más sólido y dinámico, a fin de facilitar a la ciudadanía el acceso a la vivienda en alquiler. Por ello tenía los siguiente objetivos:

1. Aumentar la oferta de viviendas en alquiler y mejorar su calidad.
2. Reducir los riesgos reales del mercado y los percibidos por los ciudadanos así como aumentar la transparencia del mercado.
3. Ampliar la gama de seguros existentes. La SPA promovería la utilización de estos productos para reducir los riesgos a los que se ven expuestos tanto inquilinos como propietarios.
4. Mostrar en un único portal WEB la información relativa a las características de este mercado: fiscalidad, ayudas para alquilar, bolsa de viviendas.

Los potenciales inquilinos pueden para ello beneficiarse de la oferta de viviendas que se encuentren incluidas para ello en la SPA., viviendas que cuentan en todo caso con las necesarias garantías de calidad y habitabilidad. El inquilino abona la renta mensual a la SPA que a su vez paga al propietario. Al arrendador se le garantiza el cobro de la renta con independencia de que el inquilino pague o no y hasta la resolución del contrato de arrendamiento. El planteamiento por lo tanto en cuanto a la gestión del contrato de arrendamiento a través de la SPA parece que puede atenuar en alguna medida los temores que al propietario, decíamos, le pueden asaltar al ofrecer su inmueble en alquiler, sin embargo las críticas que está recibiendo la Sociedad, se refieren al bajo número de alquileres concertados.

En cualquier caso, frente a estas medidas económicas de promoción del alquiler, volvemos de nuevo a la LEY DE MEDIDAS DE FOMENTO Y AGILIZACIÓN PROCESAL DEL ALQUILER Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS, el cambio normativo. Sin embargo, más que el cambio que pueda suponer en la regulación legal del contrato de arrendamiento de vivienda, que como hemos visto es mínimo, resulta interesante por lo que calla o no, recordemos que en su Exposición de Motivos manifiesta la necesidad de fomentar el incremento de la oferta en el mercado del alquiler y de fortalecer la seguridad

---

<sup>21</sup> [www.mviv.es](http://www.mviv.es) (nota de prensa 4-1-2010)

jurídica de las partes, seguridad jurídica a la que contribuyen sin duda las medidas en el proceso civil previstas, pero habrá que esperar un tiempo y comprobar que también estimulan al propietario para disponer de su vivienda en alquiler, y si no es así se requerirá sin duda una reforma normativa en el arrendamiento de más hondo calado.