

MARTENS JIMÉNEZ, Isabel L. *Los arrendamientos de vivienda: Tipos, problemas y propuestas de modernización*¹

por

LORETO CARMEN MATE SATUÉ
Profesora Ayudante Doctora de Derecho Civil
Universidad de Zaragoza

La monografía objeto de la presente recensión es obra de la doctora Isabel L. MARTENS JIMÉNEZ y trae causa de su tesis doctoral. Nos encontramos ante un trabajo profundo y riguroso en el que la autora plantea una propuesta legislativa relativa a la regulación de todos los arrendamientos que pueden recaer sobre una vivienda, con el fin último, de articular un régimen normativo que permita convertir el arrendamiento en una verdadera alternativa para el acceso a la vivienda en España.

Esta cuestión se aborda con un enfoque global y ambicioso, siendo esencial para su propósito, un análisis sociológico en el que, a través de datos, estadísticas y encuestas, desgrana la motivación de los ciudadanos para elegir o rechazar el arrendamiento como una vía para el acceso a la vivienda, así como las barreras a las que se enfrentan los ciudadanos para acceder a una vivienda en propiedad. En la monografía se explican las razones que justifican que el porcentaje de viviendas arrendadas en España sea inferior a la media europea y bastante más reducido que en los países que tienen un sistema arrendatario eficiente.

La monografía, con aportaciones doctrinales relevantes y novedosas, incorpora una propuesta que puede suponer un avance de la regulación de los arrendamientos que recaen sobre viviendas. En la obra que se presenta, la autora no se limita a plantear alternativas parciales sobre aspectos mejorables de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino que efectúa una propuesta jurídica, completa y alternativa al régimen actual, integrada en el Código Civil y aplicable a los distintos subtipos de arrendamiento que pueden tener por objeto una vivienda, según su finalidad. Este planteamiento resulta muy loable porque si bien el legislador en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, reconoce la necesidad de que la planificación en materia de vivienda tenga un marco legislativo estable, lo cierto es que se trata de un ámbito en constante reforma, con frecuencia por la vía del Real Decreto Ley, que impide la necesaria reflexión y el análisis del impacto económico, social y jurídico que tienen las reformas parciales sobre el arrendamiento de vivienda.

La propuesta de *lege ferenda*, que efectúa la autora viene precedida de cinco capítulos que justifican la necesidad de realizar un replanteamiento de la regulación de este contrato y se encuentra amparada en una extensa relación de fuentes

bibliográficas, resoluciones judiciales y en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

La obra comienza exponiendo las razones jurídicas por las que el arrendamiento no es una verdadera opción de acceso a la vivienda en España. Para ello, se realiza una visión panorámica de la regulación del arrendamiento de vivienda y se advierte de algunas circunstancias que carecen de respaldo normativo, entre ellas, destacan, la convivencia en régimen de arrendamiento por razones de amistad, ayuda mutua o colaboración económica o, el régimen de responsabilidad de los arrendamientos compartidos. Esta visión no se circunscribe exclusivamente al plano regulatorio sino que se completa con un análisis sociológico, que pone de manifiesto que si bien el legislador ha implementado en los últimos años, diferentes medidas y ayudas económicas o fiscales tendentes a fomentar el arrendamiento; en la práctica, los propietarios desconfían del actual sistema arrendaticio que se caracteriza, sobre todo, tras la aprobación de la Ley 12/2023, por medidas intervencionistas, que lejos de promover que se amplíe y se mantenga la oferta de vivienda en el mercado, fomenta que los propietarios opten por buscar otros réditos económicos a los inmuebles, mediante la venta, el arrendamiento como vivienda turística o como emplazamiento empresarial o profesional.

Una vez presentada la perspectiva arrendaticia en España, en el capítulo tercero la autora realiza una revisión crítica de los distintos tipos de arrendamientos que recaen sobre una vivienda existentes en nuestro ordenamiento jurídico y su adecuación a la realidad social. En concreto, analiza el arrendamiento de vivienda habitual, el arrendamiento de vivienda no habitual y el arrendamiento de vivienda turística. En la obra queda patente como únicamente el arrendamiento de vivienda habitual tiene una regulación completa, aunque no resulta atractiva para convertir el arrendamiento en una alternativa al modelo de vivienda en propiedad consolidado en nuestro país. Así, la autora expone la necesidad de que la futura regulación del arrendamiento que tenga por objeto una vivienda atienda a otras modalidades de arrendamiento que bien no son tenidas en consideración en la normativa como el arrendamiento compartido y el arrendamiento de habitaciones con derecho a usar zonas comunes, o que quedan al arbitrio del contenido de los estatutos, como ocurre con las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.

La doctora Martens Jiménez extrae de esta revisión dos importantes principios: el primero es que las normas que regulen los arrendamientos deben evitar que las partes contratantes y, en especial, los arrendadores puedan eludir la legislación protecciónista que el ordenamiento jurídico atribuye a determinadas figuras, acogiéndose a otros modelos contractuales que no se corresponden con la finalidad que persiguen. El segundo principio, que la autora aplica en su propuesta de modernización de los arrendamientos sobre vivienda, es la supresión de un régimen dual con aplicación supletoria o directa del Código Civil y de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, su unificación en un cuerpo legal que permanezca más inalterable a los cambios y que transmita seguridad jurídica en el mercado arrendaticio.

En el capítulo cuarto se incorpora una visión de Derecho comparado, mediante la exposición de la regulación del arrendamiento de vivienda en Alemania. La elección de este régimen jurídico no es fortuita, sino que su estudio responde

a dos premisas, el sistema alemán tiene una regulación completa y reciente del arrendamiento y, además, su régimen convierte al arrendamiento en una verdadera alternativa al régimen de compra-venta de vivienda. A este respecto, el arrendamiento de vivienda se equipará, en cuanto a la protección que merece, al derecho de propiedad que regula el artículo 14 de la Constitución alemana.

El régimen arrendaticio alemán cuando tiene como objeto la vivienda, concebida como el centro de la vida del individuo, se articula sobre unos principios tuitivos dirigidos a dotar de estabilidad al contrato. Así, como regla general, el contrato tiene una duración indefinida, que no perpetua, en tanto que se establecen causas ordinarias y extraordinarias de extinción, si se cumplen unos requisitos de forma y de plazo, so pena de nulidad. Además, se establecen limitaciones a la actualización y revisión de la renta, al realizarse conforme al sistema de renta escalonada o al sistema de renta por índice, previendo también un límite a la determinación inicial de la renta cuando se trate de mercados tensos de vivienda. La última de las medidas es la exclusión del derecho de adquisición preferente del arrendatario.

El sistema de arrendamiento alemán se cierra estableciendo otros tipos de arrendamiento que tienen como objeto la vivienda, sin ánimo de exhaustividad, podemos destacar por su peculiaridad, el arrendamiento de vivienda amueblada y compartida con el arrendador o el arrendamiento de vivienda a los empleados del arrendador.

En el capítulo quinto, la autora realiza una magnífica y completa sistematización de las propuestas doctrinales dirigidas a mejorar el sistema arrendaticio español. En concreto, analiza pormenorizadamente la Propuesta de Código Civil de la Asociación de Profesores de Derecho Civil, tanto en relación al arrendamiento de bienes como al arrendamiento de alojamiento y la propuesta del Marco Común de Referencia Europeo.

Esta revisión pone en evidencia que resulta necesario realizar una revisión general del arrendamiento, no siendo suficiente la reforma parcial de la Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que la futura regulación debe poner el foco en la vivienda como objeto del contrato, con independencia del destino que las partes den al inmueble. Las alternativas normativas que puedan desarrollarse, deben atender, por un lado, a las circunstancias de los destinatarios de la vivienda, porque en caso contrario la traslación de normas extranjeras no resultará adecuada y, por otro, será necesario atender de manera individualizada las particularidades que presentan cada tipo de arrendamiento, porque se ha advertido que la generalización a cualquier arrendamiento de las especificidades que presenta un subtipo, distorsiona el sistema.

En el capítulo sexto se incluye la propuesta de modernización del arrendamiento sobre vivienda que defiende la autora. Se trata sin duda del capítulo central de la obra porque en él se presenta la más novedosa y relevante aportación de la presente monografía. Esta afirmación se efectúa sin desmerecer los capítulos previos necesarios para que el enfoque de la propuesta realizada sea adecuado a la realidad económica y social de la vivienda en España.

La doctora Martens Jiménez sitúa la Propuesta que desarrolla sobre el arrendamiento que tiene por objeto la vivienda en el Código Civil. Esta decisión obedece a la necesidad de que se localice en un cuerpo normativo resistente a constantes

cambios legislativos y, también en la necesidad de terminar con la aplicación dual directa o supletoria del Código Civil y de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La propuesta de modernización planteada se aparta de la tradicional distinción que efectúa la Ley especial, en torno al «arrendamiento para vivienda» y el «arrendamiento para uso distinto al de vivienda» y formula cuatro tipos de arrendamientos que tienen por objeto la vivienda, concebida como el centro de la vida del individuo y que, por tanto, debe ser tenido en cuenta en su tratamiento normativo. Estas cuatro categorías son: el arrendamiento de hogar, el arrendamiento de hogar de corta duración, el arrendamiento de vivienda secundaria y el arrendamiento de vivienda turística.

En el planteamiento defendido, se establecen unos aspectos comunes a las cuatro categorías de arrendamientos, con el objetivo de evitar reiteraciones innecesarias en el ejercicio de una técnica de contención legislativa. La autora plantea cuatro aspectos comunes que son la regulación del derecho de información precontractual y durante la ejecución del contrato, un régimen aplicable a los arrendamientos compartidos y por habitaciones y la creación de un Registro de arrendamientos con funciones de control, publicidad y estadística.

Simultáneamente, se propone para cada tipo de contrato un régimen normativo completo en el que se atienden las peculiaridades propias del subtipo. Cada propuesta incluye aspectos como la duración del contrato y posibles prórrogas, la forma de perfección, el desistimiento y la resolución del contrato, posibles subrogaciones *inter vivos* y *mortis causa*, las obligaciones económicas (sus actualizaciones y garantías), las normas sobre reparaciones y obras, la cesión y subarriendo, la enajenación o gravamen de la vivienda, los derechos de adquisición preferente y un régimen para perturbaciones de hecho y de Derecho, así como las causas de extinción de los contratos.

La lectura de esta propuesta nos obliga a reflexionar sobre las novedades que en el ámbito del arrendamiento ha incorporado la Ley 12/2023. Si bien existen algunos puntos de encuentro entre la propuesta de *lege ferenda* que promueve la autora y algunas medidas de la Ley, como la regulación del derecho de información, lo cierto es que esta Ley no introduce modificaciones sustanciales en el arrendamiento que vayan a tener un efecto de convertir el arrendamiento, realmente, en una vía alternativa para el acceso a la vivienda.

Por esa razón, me parece muy acertada, la decisión de la autora de plantear esta propuesta mediante la exposición de principios y líneas generales de regulación, en vez de como un texto articulado porque, sin duda, las reflexiones y propuestas contenidas en la obra brindan la oportunidad de reflexionar a la academia y a los prácticos del Derecho sobre su contenido. No me queda más que felicitar a su autora Isabel L. Martens Jiménez, así como a su directora, María Luisa Moreno Torres, por una obra que sin duda nos invita al debate sobre esta vía de acceso a la vivienda y que será referente en la materia tanto por su calidad técnica como por sus valientes aportaciones.

NOTAS

¹ MARTENS JIMÉNEZ, I.L.: *Los arrendamientos de vivienda: Tipos, problemas y propuestas de modernización*, Atelier, Barcelona, 2023.

