

# Arrendamientos urbanos y régimen jurídico de la vivienda

*SUMARIO:* 1. INTRODUCCIÓN.—2. LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS.—3. INTERVENCIONISMO PÚBLICO Y LEGISLACIÓN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.—4. TENDENCIAS LEGISLATIVAS MODERNAS Y MERCADO INMOBILIARIO.—5. LA PROTECCIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y LA COORDINACIÓN CON LA LEGISLACIÓN PROCESAL SOBRE EL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO.—6. LA DINAMIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES Y LA POLÍTICA DE ACCESO A LA VIVIENDA.—7. CONCLUSIONES.

## 1. INTRODUCCIÓN

La Constitución Española, en su artículo 47 establece, como uno de los objetivos prioritarios de la política social y económica, el derecho de «todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Lo cual es, a su vez, un mandato a los poderes públicos para que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo conforme al interés general para impedir la especulación.

En esta dirección se han desarrollado las modernas tendencias legislativas de arrendamientos urbanos, con la revisión de la antigua Ley de Arrendamientos de 1964, mediante la aprobación del Real Decreto-Ley 2/1985, que intentaba estimular la inversión inmobiliaria y el mercado de viviendas en alquiler, por efecto de la supresión de la denominada prórroga legal de los arrendamientos; y también por la vigente Ley de Arrendamientos de 24 de noviembre de 1994, en cuyo preámbulo proclama «que la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de arrendamientos urbanos, como pieza básica de una política de vivienda orientada

por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento a disfrutar de una vivienda digna y adecuada».

Diez años después de esta reforma no se ha conseguido la necesaria revitalización o dinamización del mercado de alquiler en España que, según las estadísticas que facilita el Ministerio de la Vivienda, experimenta un retroceso del 10 por 100 en los últimos veinte años.

En una economía de mercado, la vivienda, como cualquier otro bien o servicio, se regirá por la ley de la oferta y la demanda, y la disminución o la contención del precio de la misma estará vinculada necesariamente a la existencia de una suficiente oferta que satisfaga la demanda.

Sabemos que en España, según los cálculos efectuados por el Gobierno, existen tres millones de pisos vacíos, que eventualmente podrían incorporarse al mercado de alquileres que, a su vez, es uno de los más reducidos de la Unión Europea. Y los incentivos fiscales establecidos (reducción en la cuota de hasta un 50 por 100 de la renta), las ayudas directas recogidas en el Plan de Vivienda (hasta 6.000 € para las reformas de los pisos que se ofrezcan en el mercado), la creación del Organismo denominado Sociedad Pública de Alquiler y las subvenciones al alquiler previstas en el reciente Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, no parecen suficientes, si no van acompañadas estas medidas de otras complementarias y muy importantes en el orden procesal y judicial, tendentes a hacer efectivo el procedimiento de desahucio por falta de pago, para combatir eficazmente la morosidad y proteger también a los propietarios arrendadores frente a los incumplimientos de los inquilinos.

La oferta de viviendas en alquiler en España apenas representa el 9 por 100 del total, frente a un 50 por 100 de algunos países de la UE como Alemania y a un 40 por 100 de Francia, Reino Unido, Bélgica o Portugal. La revitalización de este sector, importante en la política sobre la vivienda, se producirá no sólo por las citadas ayudas directas y los incentivos fiscales, sino también, como señalamos, por dotar de seguridad jurídica a la relación arrendaticia. De ahí que el Ministerio de Justicia, en colaboración con el Ministerio de la Vivienda, haya propuesto una reforma en la Ley de Enjuiciamiento Civil, a propósito del juicio de desahucio por falta de pago, creando las denominadas Oficinas de Señalamiento Inmediato, nuevo órgano administrativo que se encargará de dar celeridad a los procedimientos de desahucio por falta de pago; todo ello con la finalidad de reducir notablemente los plazos actuales que el propietario necesita para el desalojo de la vivienda y el lanzamiento de los inquilinos morosos.

Se presenta así la legislación civil y procesal sobre los arrendamientos de viviendas, como un útil y necesario instrumento de política social, que deberá desarrollar el Ministerio de la Vivienda junto con el de Justicia. Reto importante que podrá justificar su eficacia en la gestión de la política de viviendas,

si se desarrolla satisfactoriamente en una materia en que las competencias son fundamentalmente, en cuanto se refiere a la planificación general urbanística y del suelo, de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos.

Esto, sin duda, comportaría una gran aportación al diseño de la nueva política de vivienda en España y contribuirá a fomentar adecuadamente el desarrollo del parque de viviendas en alquiler.

## 2. LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

El arrendamiento de viviendas, de gran desarrollo en el Derecho actual, contrasta, como bien señala J. CASTÁN, con la restringida aplicación que tuvo en los Derechos primitivos e históricos.

La locación de animales, según la Instituta de GAYO, fue conocida en tiempos de las Doce Tablas. DERNBURG, por su parte, señala que la forma originaria de locación fue la de semovientes, en derredor de la cual se forman las líneas fundamentales de la teoría de la locación; de este modo, explica, que el comprador a quien se transmite la propiedad de una cosa arrendada, no estaba obligado a respetar los arrendamientos realizados por el propietario anterior. Esto no tendría nada de extraño respecto a los arrendamientos de bienes muebles; pero repugnaría esencialmente cuando se trata de arrendamientos de bienes inmuebles. Esta tesis de DERNBURG no es compartida por otros autores, así el romanista MOMMSEN situará el origen del arrendamiento en el Derecho Público Patrimonial, y KORNEMANN lo hace derivar de la compraventa o del precario.

En la tradición jurídica germánica (PLANITZ BRUNNER) aún aparecen más confusos los perfiles iniciales de esta categoría jurídica, vinculándose especialmente a una evolución de las cesiones genéricas y del precario.

En el medievo (CALASSO, TARELLO) se entenderá el arrendamiento con una tendencia a la perpetuidad hasta el extremo de llegar a confundirse durante esta época el arrendamiento con la enfiteusis y otros derechos del ámbito agrario afines, que más bien —como señala J. CASTÁN— constituyan formas de derechos reales, siendo poco frecuente la locación pura de tipo romano.

En esta época del Derecho intermedio de *locatio simplex* del Derecho romano convivirá, como ha puesto de relieve entre nosotros C. VATTIER (siguiendo en este punto a ASTUTI y a GROSSI), con otras figuras que proceden de los antiguos derechos germánicos, que conllevan el reforzamiento de la posición y de la figura del arrendatario hasta convertirlo en un titular de un derecho real, asimilando el contrato de arrendamiento por una parte al comodato y por otra al censo enfítetico o al derecho de superficie. Así se construirá la categoría de la *locatio ad longum tempus* que transmitía al arrendatario el dominio útil.

En España en las Partidas, por influencia del Derecho romano, no se acogerá el carácter real del contrato de arrendamiento. Y las normas protectoras de los arrendamientos urbanos a partir del siglo XVI se ocuparán exclusivamente del control de las rentas y del establecimiento de preferencias o privilegios para alquilar viviendas en las ciudades (Salamanca, Burgos, Madrid). Será posteriormente, cuando un Auto acordado el 21 de julio de 1792, que se refería igualmente a viviendas y a locales de negocio, contempla por primera vez la prórroga forzosa del arrendamiento y la subrogación de los herederos en el caso de muerte del arrendatario.

Los Códigos y Leyes del siglo XIX abolieron la propiedad señorial y el contrato de arrendamiento adquirirá gran importancia, bajo la influencia de un marcado liberalismo individualista, que puede comprobarse en el Decreto de 8 de junio de 1813, y sobre todo en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 9 de abril de 1842. Así en el aludido Decreto de 8 de junio de 1813, las Cortes de Cádiz establecieron que «los arrendamientos de cualquiera fincas serán libres a gusto de los contratantes y por el precio o cuota en que convengan». Esta dirección se mantiene en la Ley de 1842, que derogó el texto de 1792 y que fue la vigente hasta el Código Civil, que también recogerá fielmente esta tradición ultraliberalista, continuando la dirección emprendida también en este punto por el Proyecto de 1851, estableciendo la libertad contractual, libre fijación del tiempo de duración del contrato y del precio o renta.

La doctrina criticó la regulación del Código, sobre todo en cuanto a la no inscriptibilidad de los arrendamientos de duración inferior a seis años, que se estimó contradictoria con la verdadera naturaleza jurídica de los mismos, al ser éste un *ius in re* y no *ad rem*, el derecho del comprador de destruir el arrendamiento no inscrito anterior a la compra y no contemplar el derecho a indemnización por las mejoras útiles.

Después de la primera guerra mundial, ante la escasez de viviendas y el notable aumento de la población en las ciudades por el paulatino abandono del campo y el traslado de ésta a las grandes urbes, donde se necesitarán más viviendas y servicios, se va a desarrollar una etapa marcada por una fuerte intervención del Sector Público en la política de los arrendamientos urbanos: primero a través de medidas administrativas y posteriormente por una legislación protectora del arrendatario, asignándole la continuidad y la permanencia en el arrendamiento a través de la prórroga forzosa y la subrogación *mortis causa* y estableciendo un control sobre el incremento de las rentas.

En España esta tendencia legislativa se iniciará con el Real Decreto de 21 de junio de 1920, modificado y ampliado por disposiciones siguientes; después de la guerra civil por la Ley de 31 de diciembre de 1946, que será sustituida posteriormente por las Leyes de 22 de diciembre de 1955 y 11 de junio de 1964, cuyo texto refundido se aprobará por el Decreto de 24

de diciembre de 1964, que estuvo en vigor hasta enero de 1995 en que comienza la vigencia de la nueva LAU de 24 de noviembre de 1994, salvo en lo referente a la supresión de la prórroga obligatoria para los contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, que inicia así una nueva tendencia neoliberal hacia una mayor autonomía privada en la relación arrendaticia y nuevo equilibrio contractual que se plasmará en el texto de la vigente Ley de Arrendamientos de 1994.

### 3. INTERVENCIONISMO PÚBLICO Y LEGISLACIÓN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Como hemos expuesto, después de la Primera Gran Guerra se iniciará en el entorno de la Europa occidental una política de los Gobiernos dirigida a controlar tanto la continuidad de los arrendamientos como el control de las rentas, por las causas expuestas, escasez de viviendas y su necesidad sobre todo en el ámbito urbano. Siendo los instrumentos legislativos utilizados, en este sentido, en España el Decreto de 21 de julio de 1920 y las posteriores disposiciones que lo desarrollan, la Ley de 31 de diciembre de 1946, la de 22 de diciembre de 1955 y sobre todo, por su larga duración, la Ley de 11 de junio de 1964, cuyo Texto Refundido se aprobó por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, que estuvo vigente, como hemos dicho, hasta el día 1 de enero de 1995.

Asimismo la legislación reguladora de la Propiedad Horizontal, que se desarrollará en España a partir de 1960 y con las reformas aprobadas en 1999 y 2000, pretenderá también facilitar el acceso a la vivienda.

Sin embargo, a partir de 1980 se va a producir un cambio de situación, en un intento de estimular tanto la inversión inmobiliaria como el mercado de viviendas en alquiler para «movilizar los arrendamientos» bajo planteamientos neoliberales, conjugando, como se pretendió en el Informe de 1984 de la Comisión Especial para la Reforma de la Legislación de Arrendamientos Urbanos (que se formó en el Congreso de los Diputados, en la que se integraron todos los grupos políticos con representación parlamentaria y todos los grupos sociales afectados por la reforma), el derecho a la propiedad privada y su función social protegido constitucionalmente en el artículo 33 y el derecho a una vivienda digna y adecuada, también protegido en el artículo 47 de nuestra Carta Magna.

Fruto de todo ello es que se recomienda por esta Comisión Especial para la Reforma de la LAU, la fórmula de un equilibrio razonable que permita que aumente en España la escasa oferta de vivienda en alquiler y que se incremente la inversión privada en el mercado inmobiliario, que en ese momento se detecta que está sufriendo un progresivo envejecimiento y deterioro.

De ahí que se recomiende en las reformas un mayor respeto a la autonomía de la voluntad en la relación arrendaticia, la liberalización de las rentas y la reducción de los derechos del arrendatario ajenos a la relación contractual (cesión, subarriendo, tanteos, retractos, subrogaciones), procurándose que no queden congeladas las rentas en las viviendas de alquiler, ya que se estaba constatando cómo las sociedades mercantiles dedicadas a la explotación de viviendas en alquiler se estaban deshaciendo de estos activos inmobiliarios para invertir en objetivos económicos más rentables.

Así el Real Decreto 2/1985, intentando cumplir estos objetivos: reactivar el mercado inmobiliario y sobre todo el correspondiente a las viviendas de alquiler, suprimirá la prórroga obligatoria. Dicha medida aislada no produjo los resultados deseados. Al contrario, se originó el pernicioso efecto de la convivencia de dos clases de arrendamientos. Por una parte, los de escasa duración y rentas elevadas; y por otro, los de rentas bajas, larga duración y sometidos a prórroga forzosa. A todo ello intenta dar respuesta satisfactoria la legislación de 1994, que determinará un nuevo equilibrio en la relación arrendaticia.

Efectivamente, hemos de consignar que, desde que en mayo de 1991 el Gobierno aprobara las «propuestas para un nuevo diseño de la política de viviendas», en el que se marcaba como objetivo la revisión de la Ley de Arrendamientos de 1964, fundamentalmente con la finalidad de fomentar la oferta de viviendas en alquiler y para que la iniciativa privada acceda a la construcción de viviendas en renta, han transcurrido más de diez años, sin que se haya conseguido dinamizar, armonizar y desarrollar el mercado de arrendamientos en España; ni siquiera bajo las nuevas orientaciones de la vigente LAU, que sin duda ha procurado un nuevo equilibrio contractual, con una limitada protección al arrendatario de viviendas, permitiendo una mayor amplitud de la autonomía de la voluntad y de la libertad de pactos en general.

En definitiva, como puede observarse, se produce un retorno hacia sistemas que contemplen el necesario equilibrio contractual entre la protección del propietario y la del arrendatario, mediante un esquema más abierto que permita un mayor despliegue de la autonomía privada en la estructura de los contratos de arrendamientos de vivienda; todo ello con la finalidad de movilizar el mercado inmobiliario y desarrollar la oferta de viviendas en alquiler.

#### 4. TENDENCIAS LEGISLATIVAS MODERNAS Y MERCADO INMOBILIARIO

La finalidad de la nueva normativa de la LAU de 1994 es evidentemente potenciar el mercado de alquileres de viviendas e impulsar a la iniciativa privada para que se acceda a la construcción de viviendas en renta. Todo ello

bajo un ámbito de una mayor libertad contractual y autonomía de la voluntad de las partes que integran la relación contractual.

A los diez años de su vigencia estos objetivos no se han conseguido; y nuestro mercado de alquileres es uno de los más reducidos de la UE con tan sólo el 10 por 100 del mercado inmobiliario total. El parque de vivienda nueva en arrendamiento actualmente es muy escaso. Las viviendas arrendadas, como observa J. ENRILE son, en su inmensa mayoría, de particulares, y en muchos casos se encuentran arrendadas con contratos anteriores a 1985; y el tratamiento previsto en las disposiciones transitorias de la LAU no facilita la movilidad de los actuales arrendatarios, ya se ha convertido en un nuevo elemento de conflictividad entre las partes, provocando en muchos casos interpretaciones contradictorias, que son debidas, fundamentalmente, a la enorme casuística que el derecho transitorio ha establecido.

Igualmente, y con el objetivo de coadyuvar a la potenciación del mercado de arrendamientos urbanos, como pieza fundamental de una política social orientada a cumplir el mandato constitucional, que reconoce tanto el derecho a la propiedad privada (art. 33) como el derecho de los españoles a gozar de una vivienda digna y adecuada, se han establecido importantes incentivos de orden fiscal en el régimen del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (con una reducción en la cuota de hasta un 50 por 100 de la renta); y también ayudas directas recogidas en el Plan de Viviendas, donde se prevén ayudas de hasta 6.000 € para la reforma de viviendas que se ofrezcan en el mercado. Incluso se ha creado, como expusimos anteriormente, la denominada Sociedad Pública de Alquiler, cuyo objetivo será precisamente contribuir a la movilización del mercado de alquileres. Y recientemente el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para favorecer el acceso de los ciudadanos a las viviendas de alquiler, aprueba subvenciones en este sentido.

Sin embargo, junto a estas medidas de carácter administrativo y de política fiscal, deben abordarse otras, de gran trascendencia para el logro de los objetivos previstos por la actual legislación arrendaticia: la seguridad jurídica de la relación contractual. En esta dirección se ha manifestado recientemente el propio Vicepresidente segundo del Gobierno, señor SOLBES, al expresar «que debe movilizarse el parque de alquiler no tanto a través de la solución “simplista” de las ayudas directas y de los moderados incentivos fiscales, sino sobre todo mediante “soluciones judiciales”, que pueden ser tanto o más eficientes que estas ayudas».

Y a todo ello responde la iniciativa del Gobierno, efectuada por el Ministerio de Justicia en coordinación con el de la Vivienda para poner en funcionamiento el denominado «desahucio express» con la finalidad de dinamizar el mercado de alquileres en España.

## 5. LA PROTECCIÓN DEL ARRENDATARIO Y LA COORDINACIÓN CON LA LEGISLACIÓN PROCESAL SOBRE EL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

Me parece loable la evolución legislativa hacia modelos más equilibrados de la relación arrendaticia. Se trata, en el momento actual, de combinar la protección y la continuidad del arrendamiento; y la igualmente necesaria protección al arrendador ante el incumplimiento del arrendatario, fundamentalmente ante los supuestos de morosidad de los inquilinos e impago de rentas.

El problema no es nuevo. J. ENRILE propuso hace diez años que el procedimiento de desahucio por falta de pago debía tener un carácter efectivamente sumario, para evitar los abusos existentes actualmente ante la lentitud real de estos procedimientos que favorecen a quien está incumpliendo las obligaciones. Esto es, como decíamos anteriormente, debe dotarse de una eficaz protección también al propietario ante el incumplimiento del inquilino. Lo cual garantizaría la seguridad jurídica en el mercado de viviendas en arrendamiento.

Con la normativa vigente de la LEC, un arrendatario moroso puede dilatar el procedimiento de desahucio por falta de pago entre uno y dos años y después la ejecución de sentencia supondrá otra demora de dos o cuatro meses más. La propuesta gubernamental de intentar reducir los plazos de desahucio por falta de pago, el denominado «desahucio expres», nos parece muy adecuada, si en verdad supone una revisión del procedimiento de desahucio que le otorgue efectivamente el carácter sumario que el mismo exige, y que suponga la efectiva reducción de los plazos, cosa que, evidentemente, no se ha conseguido con las recientes reformas de la LEC de 2003.

Y es que debemos cuestionarnos, ¿por qué existe en España este gran número de viviendas vacías que no se alquilan, teniendo en cuenta el costo del impuesto sobre el patrimonio, del impuesto de bienes inmuebles, los gastos de comunidad, de conservación, mantenimiento, etc...? Precisamente por la inseguridad en el arrendamiento, la lentitud del desahucio por falta de pago y el deterioro a que se someten los inmuebles por los inquilinos insolventes y morosos, siendo abiertamente insuficientes las fianzas previstas para los arrendamientos en relación a los plazos de desalojo de las viviendas.

La iniciativa de organizar unas Oficinas de Señalamientos específicas para los desahucios por falta de pago, que tendrán como misión citar al demandado y remitir urgentemente la demanda de desahucio al Juzgado competente para que efectúe el señalamiento del juicio lo más rápidamente que sea posible, y en todo caso en los veinte días siguientes, nos parece muy adecuada, si efectivamente va acompañada de *la necesaria efectividad en las notificaciones al demandado*, principal escollo legal que se presenta actualmente conforme a lo previsto en los artículos 155 y siguientes de la LEC ante

conductas abusivas y obstruccionistas del demandado, que no atiende las notificaciones y se ampara formalmente en el régimen de garantías previsto en nuestro ordenamiento jurídico al efecto.

A nuestro entender en esta problemática debe operarse una modificación en el sistema y régimen jurídico de las notificaciones a los arrendatarios, tanto de la demanda como de la sentencia que recaiga en el juicio de desahucio por falta de pago de rentas, olvidándonos de las dificultosas notificaciones subsidiarias por edictos, actualmente sustituidas en la práctica por las notificaciones en estrados. Sólo así, a nuestro juicio, podrá ser operativa la reforma proyectada para agilizar y otorgar carácter efectivamente sumario al procedimiento de desahucio por falta de pago, garantizándose de este modo la disponibilidad del bien arrendado al propietario, en un término razonable no superior a dos meses, lo cual contribuirá, efectivamente, a movilizar y dinamizar el mercado de alquileres.

Otra eventual alternativa para resolver este problema sería articular legislativamente un sistema similar al previsto para el juicio sumario hipotecario con garantías de agilidad y eficacia, con la documentación pública del contrato de arrendamiento y la necesidad de su inscripción registral. En cuyo caso las notificaciones se practicarían en el domicilio según Registro.

## 6. LA DINAMIZACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILERES Y LA POLÍTICA DE ACCESO A LA VIVIENDA

Movilizar y dinamizar el mercado de alquileres ha sido tradicionalmente objetivo de las reformas de la LAU con la finalidad de incrementar la oferta de arrendamientos y facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos.

No parece que pueda pensarse razonablemente que los propietarios quieran renunciar a las rentas que podrían percibir fácil y seguramente con el arrendamiento de sus innumerables (recordamos, según los datos del Gobierno, podrían salir tres millones de viviendas vacías al mercado); pero ello exige precisamente lo que estamos comentando, seguridad jurídica en la relación arrendaticia; que el juicio de desahucio no continúe siendo un «burladero» para morosos e incumplidores y que, denunciado el impago de las rentas y no acreditado fehacientemente el pago de las mismas por el arrendatario, se produzca el lanzamiento del inquilino y el desalojo de la vivienda en unos tiempos razonables no superiores a dos meses. Consideramos que este es el principal problema que tiene en la actualidad el mercado de arrendamientos.

Si se consigue resolver esta dificultad, que viene originada, a nuestro juicio, por una deficiente legislación procesal en este punto, efectivamente se obtendría el deseado dinamismo del mercado, y también se estaría garantizan-

do la seguridad jurídica en un marco equilibrado de la relación contractual arrendaticia.

Efectivamente son importantes los incentivos fiscales a los inquilinos y las ayudas a los propietarios; pero más necesario parece resolver ágilmente la problemática de los plazos para conseguir desalojar las viviendas ante el impago de las rentas por parte de los arrendatarios. Confiamos pues en la iniciativa denominada «desahucio expres» como una respuesta coherente ante la demanda de seguridad jurídica planteada por los propietarios en este sentido.

No están reñidas las garantías individuales con la agilidad y efectividad en las notificaciones de demanda y de sentencia en los procedimientos de desahucio por falta de pago. El mantenimiento de la situación actual no sólo conlleva una profunda injusticia, sino un grave perjuicio económico para los particulares que se ven afectados por estas situaciones y para la economía general, produciendo el efecto inducido de la sustracción de gran número de viviendas al mercado de alquiler, que contribuirán eficazmente a resolver las necesidades de oferta suficiente, que conducirá también a moderar los precios de las mismas, evitando actuaciones especulativas.

Todo ello también incidirá en una correcta y adecuada protección de la propiedad privada, conforme al mandato constitucional, y producirá el deseado equilibrio razonable en la relación contractual arrendaticia, ya que no se puede conciliar una exigencia de solidaridad social, incluso pretendidamente sancionable por incumplimiento, con la abierta impunidad y el abuso del arrendatario verdaderamente incumplidor y moroso, que no paga las rentas y se mantiene en el goce de la vivienda arrendada, amparándose en la deficiente regulación del juicio de desahucio por falta de pago y del sistema de notificaciones de la demanda y de la sentencia en la actual Ley de Enjuiciamiento Civil.

## 7. CONCLUSIONES

**PRIMERA:** Para la adecuada movilización y dinamización del mercado inmobiliario de alquileres no serán suficientes las ayudas y subvenciones y los incentivos fiscales previstos por el Sector Público, si no van acompañadas de otras medidas de orden estrictamente técnico-jurídico, tendentes a conseguir y garantizar la seguridad jurídica y el equilibrio contractual de los contratos de arrendamiento.

**SEGUNDA:** Es necesario conciliar el criterio de solidaridad social en el acceso a la vivienda en arrendamiento, protegiendo al inquilino y dotando de continuidad al contrato, con la exigencia de un justo equilibrio contractual que también ampare al propietario, evitando la congelación de rentas y la morosidad en el pago mediante una nueva regulación del juicio de desahucio por falta de pago, sobre todo en lo que afecta a los plazos de desarrollo del

mismo y al sistema de notificaciones al arrendatario que incumple con sus obligaciones del pago de las rentas.

TERCERA: No habiendo sido suficientes, hasta el momento, para dar solución a estos problemas, las reformas de la legislación arrendaticia y las de modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de juicio de desahucio por falta de pago, consideramos muy importante y adecuada la iniciativa del Ministerio de Justicia y de la Vivienda, en orden a agilizar efectivamente el procedimiento de desahucio por falta de pago («desahucio expres») que, a nuestro entender, encontrará su eficacia no sólo en la rapidez de los señalamientos del juicio, sino también y necesariamente en la profunda revisión del sistema de notificaciones de la demanda y de la sentencia al inquilino moroso para garantizar el desalojo de la vivienda en unos plazos razonables, consiguiéndose de este modo la deseada seguridad jurídica y el equilibrio contractual en la relación arrendaticia, conjugando la protección y la continuidad del arrendamiento con la protección de los derechos del propietario arrendador.

ANTONIO M. ROMÁN GARCÍA  
Catedrático de Derecho Civil y Académico Correspondiente  
de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación