

ESPAÑA: La modificación de los arrendamientos de vivienda

El pasado 24 de agosto el Consejo de Ministros aprobó el proyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que se encuentra desde principios de septiembre en trámite parlamentario. El objetivo que persigue la reforma de la normativa sobre los arrendamientos que se celebren a partir de su entrada en vigor es muy ambicioso: Nada menos que potenciar el alquiler frente a la compra, que es muy inferior a los países de nuestro entorno (el 17%, frente a, p.ej., el 47% en Alemania). Así, la reforma introduce novedades que pretenden otorgar al arrendador más seguridad jurídica y protección. El plazo máximo obligatorio para el arrendador pasa de cinco años a tres y se prevé la posibilidad de que el arrendador pueda recuperar la vivienda para su residencia habitual sin necesidad de establecerlo expresamente en el contrato, como era el caso hasta ahora. Por su parte, al arrendatario se le otorga la posibilidad de resolver el contrato en cualquier momento, con una antelación mínima de un mes, salvando así los problemas existentes en la práctica litigiosa cuando se daba una resolución anticipada por parte del arrendatario. Por otra parte, se modifican algunas normas procesales con el fin de agilizar los procedimientos de desahucio. En nuestra opinión, sería necesaria una reforma de mayor calado si lo que se persigue en definitiva es el cambio de una mentalidad tan arraigada en la sociedad española, que prefiere la compra al alquiler de la vivienda.

**BERTRAM & RÜLAND**

Abogados

Enrique Castrillo de Larreta-Azelainecastrillo@bertramruland.com

Cámara de Comercio Alemana para España

Avda. Pío XII, 26-28 | 28016 Madrid

Tel: 34 91 353 09 38 | Fax: 34 91 359 12 13 | e-mail: iur@ahk.es