

## El nuevo plan de alquiler de Madrid permite acortar los contratos con un resquicio legal

La Empresa Municipal de Vivienda y Suelo prevé ser usufructuaria de los pisos durante un mínimo de cuatro años, tres menos de lo que la ley establece como plazo mínimo de los arrendamientos

JOSÉ LUIS ARANDA

MADRID - 04 FEB 2021 - 18:34 CET



El alcalde de Madrid, José Luis Martínez-Almeida, y la vicealcaldesa, Begoña Villacís, durante la presentación del plan, el pasado lunes en Madrid. MARTA FERNÁNDEZ JARA / EUROPA PRESS

El [nuevo plan de alquiler del Ayuntamiento de Madrid](#) permitirá realizar contratos de alquiler por una duración inferior al mínimo que contempla la ley. Para hacerlo, se vale de la figura del usufructo, regulada en la Ley de Arrendamiento Urbanos (LAU) como una de las excepciones que permiten acortar un contrato. José Ramón Zurdo, presidente de Agencia Negociadora del Alquiler (una compañía privada de intermediación de arrendamientos), considera que el Ayuntamiento se vale de ese resquicio “para fines para

los que no estaba previsto”. Un portavoz [de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo](#) (EMVS), la entidad que vehicula el programa, responde que la interpretación que hace la empresa de Zurdo de la LAU “es incorrecta” y defiende la legalidad del plan. Varios expertos legales consultados por EL PAÍS coinciden en que no hay ilegalidad, aunque sí ven otros inconvenientes.

La LAU, en su artículo 9, establece la duración mínima de los alquileres. Este texto [fue precisamente reformado en marzo de 2019 para extender el plazo](#), tras una reforma anterior del PP que lo había recortado a tres años. Desde entonces, los inquilinos tienen derecho a permanecer en el inmueble un mínimo de cinco años, si el propietario es una persona física, o de siete años, si es una persona jurídica (una empresa o una administración pública). Las únicas excepciones a esa regla, siempre que además se respeten correctamente los plazos de preaviso, se refieren a la necesidad del propietario de recuperar la vivienda para sí mismo o un familiar próximo; o que el arrendador no sea propietario del bien, sino que sea un subarrendatario o que tenga cedido un derecho superficiario o usufructuario.

Esto último es lo que ha articulado la EMVS. Como la finalidad del denominado Plan Integral de Alquiler Municipal es captar vivienda vacía, lo que pide a los propietarios es que le cedan el usufructo y a cambio les da ayudas para reformar el piso, en caso necesario, además de garantías de que van a percibir la renta. El Ayuntamiento se encarga de gestionar los alquileres y es quien soporta el riesgo de posibles impagos, de periodos en que el inmueble esté vacío o de desembolsos en caso de desperfectos en la vivienda. Para ello, señala que “el plazo por el cual se constituirá el usufructo no podrá ser inferior a 4 años”.

Es esa línea en las bases del programa la que ha levantado suspicacias. “Es una barbaridad que desde una sociedad pública se pueda limitar el derecho del inquilino a estar siete años en una vivienda”, afirma Zurdo. Además, añade, la EMVS podría haber recurrido a otras figuras como la del aval para mediar en esos alquileres y garantizar el pago sin necesidad de convertirse en usufructuaria. Zurdo cree que el artículo 13.2 de la LAU “está pensado para usufructos individuales, no de naturaleza colectiva, porque entonces se desnaturaliza” y alerta del peligro de que fondos u otros grandes propietarios empleen esta figura para ceder ese derecho a una tercera parte y acortar así los plazos de alquiler.

## Una “trampa”

Tres abogadas consultadas ven poco riesgo de que eso suceda porque, coinciden, en ese caso se podría demostrar que hay un fraude de ley. “La única motivación sería vulnerar el plazo mínimo, mientras que el Ayuntamiento se convierte en usufructuario para prestar un servicio”, explica Marta Serra, directora de Râiz Abogados. La experta señala igualmente que la LAU no impide que una persona jurídica tenga en usufructo un gran número de inmuebles, por lo que no ve base a la acusación de Zurdo. Natalia Palomar, abogada de la asociación Provivienda, lo ve igual desde un punto de vista jurídico, pero se muestra más crítica con la EMVS. “Claro que es legal, pero lo que estás haciendo es una trampa porque estás dejando sin efecto al artículo 9 [el que establece la duración mínima del contrato]”, indica la letrada.

Palomar advierte, además, que el usufructo conlleva unos gastos fiscales, ya que el Ayuntamiento de Madrid tendrá que pagar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, y no duda en calificar el artículo 13.2 como “uno de los más injustos de la LAU”. “Si, cuando hay fallecimiento del arrendador, el heredero debe continuar con el contrato, ¿por qué con el usufructo no sucede algo similar? Es de los casos en los que está

más desprotegido queda el inquilino”, alega la abogada, cuya organización trabaja con personas vulnerables y se ha mostrado crítica con el plan de Madrid por no dirigirse a ese tipo de colectivos.

“Es un tema polémico y conflictivo”, indica María Luz Rodríguez, abogada del Departamento de Inmuebles de Legálitas. “Yo no creo que sea una ilegalidad, pero no es tan fácil como que se termina el usufructo y se termina el contrato”, avisa, “si no se cumplen los plazos de aviso, el contrato se reconduce tácitamente”. Rodríguez cree que la EMVS tendrá que estar “muy vigilante” de la gestión de esos contrarios para no encontrarse luego con potenciales conflictos a dos bandas: con el propietario y con el arrendatario del inmueble. Además, las tres abogadas señalan que el usufructo conlleva que la empresa municipal de Madrid puede tener necesidad de hacer arrendamientos mucho más cortos que esos cuatro años. Por ejemplo, porque en un piso se vaya el inquilino cuando queda poco tiempo de cesión del inmueble, en cuyo caso el Consistorio tendría que intentar alquilarlo por ese plazo o asumir la pérdida de pagar la renta al propietario sin recuperar nada de ese dinero.

El plan del Ayuntamiento, en cualquier caso, no establece que cuatro años sea el plazo, sino que esto es solo un mínimo. “El objetivo es sacar al mercado viviendas que llevan mucho tiempo vacías y pueden estar en mal estado”, explica el portavoz de la empresa municipal, “para rentabilizarlas se estableció un periodo mínimo de cuatro años porque nos parecía lo lógico, pero la ley permite cualquier periodo”. En la Agencia Negociadora del Alquiler creen que es un planteamiento “inviabile” desde el punto de vista de la rentabilidad y por eso ninguna empresa del sector hace algo similar. Aunque también apuntan a un motivo económico como el que ha llevado a la EMVS a decidir ese periodo mínimo de cuatro años, pudiendo haber optado por uno más amplio. “Yo creo que han valorado que tienen 30 millones en 3 años [el presupuesto anunciado es ese, con el objetivo de captar unas 500 viviendas] y lo que no quieren es alejarse de ese plazo”, señala Zurdo.

<https://elpais.com/economia/2021-02-04/el-nuevo-plan-de-alquiler-de-madrid-permite-acortar-los-contratos-con-un-resquicio-legal.html>