

## Uno de cada cien contratos de alquiler termina en los juzgados

13/06/2008

Cinco dias.- El Instituto Nacional de Estadística (INE) comenzó ayer a publicar el número de litigios que se registran cada año relacionados con los arrendamientos urbanos.

En 2007 la cifra total ascendió a 25.327, lo que representa un significativo 10,7% menos que el volumen de sentencias dictadas un año antes.

Esta estadística que comienza a publicarse ahora tendrá una periodicidad anual y nace con el propósito de medir la litigiosidad de los arrendamientos urbanos, ya que se elabora a partir de las sentencias emitidas por los órganos judiciales.

Teniendo en cuenta los últimos datos ofrecidos por el Ministerio de Vivienda sobre la composición del parque inmobiliario, de los 25,5 millones de casas que lo componen, apenas un 11% se encuentra en alquiler.

Esto significa que aproximadamente en 2007 existirían en España unos 2,8 millones de pisos en régimen de arrendamiento. Si se compara la cifra de conflictos con el total de alquileres, el índice de litigiosidad apenas alcanza el 1%.

Sin embargo, también conviene recordar que, aun siendo pocos, la estadística no computa aquellos conflictos que finalmente no llegan a los tribunales y se resuelven entre ambas partes o a través de mecanismos alternativos como el arbitraje. De hecho, parece que la generalización de estos sistemas de resolución de conflictos ha posibilitado que se confirme la tendencia a que los litigios por alquileres disminuyan.

De hecho, los datos del INE revelan que en 1999 los conflictos anuales ascendieron a 34.865, lo que supuso una tasa de litigiosidad del 1,7% del parque de alquileres en aquella fecha.

En cuanto a las causas que motivan la mayor parte de estos procesos judiciales, la estadística no revela ninguna sorpresa. El 89,6% de los casos contabilizados se debió al impago de las rentas. Le sigue en importancia la denegación de una prórroga del contrato, con el 2,3% de los casos, más incluso que los conflictos por daños o desperfectos en la vivienda, que el año pasado sólo fueron motivo de litigio en 35 de las demandas admitidas a trámite, el 0,13%. Otros motivos que suelen provocar la interposición de demandas son el subarriendo del inmueble o su utilización como vivienda no permanente.

En la clasificación por regiones, también las conclusiones son las esperadas. Cuatro comunidades: Cataluña, Andalucía, Madrid y la Comunidad Valenciana concentran el 60,2% de los litigios, justo donde tradicionalmente hay más demanda de alquiler.

## Se avecinan importantes cambios legales

La ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, ya ha anunciado en varias ocasiones que pretende llegar a un consenso en el Parlamento para modificar las dos leyes que marcan las reglas de juego en el mercado del arrendamiento: la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley de Arrendamientos Urbanos. El objetivo que se persigue con estos cambios normativos es introducir mayor seguridad jurídica para el propietario de una vivienda que decide ponerla en alquiler. Se trata, entre otras cuestiones, de que pueda recuperar de forma más ágil el inmueble cuando lo necesite para sus descendientes y ascendientes dependientes.

El Ministerio espera además que a partir de este año, cuando han entrado en vigor los juzgados especializados en desahucios el tiempo medio de resolución de conflictos continúe disminuyendo.