

¿Qué es lo que se está haciendo en el país? ¿Qué es lo que se está haciendo en el país?

O sea, buscábamos al ingeniero que viene de temporada, al diplomático que se va a marchar, al juez de entrada. Yo he ido por los pueblos y a mí me alquilaba todo el mundo, los dos años fuera. No por ser el juez. Eras el último que llegabas, eras el que más pagabas y te ibas pronto. Esto era inefable, les gustaba. Ahora, en la actualidad, eso no va a ser así. Ahora va a ser que en la ciudad todos van a estar tres años, cinco años, los que sean, y entonces habrá que buscar a alguno que esté quince y suspirarán por ello. Y eso es lo que va a producir un efecto beneficioso en orden a distinguir unos arrendatarios de otros. Sí, pero además... Ah, perdón. No, vamos, yo quiero decir, yo comparto esta opinión. Yo creo que va a favorecer el mercado, sobre todo cuando hay disposiciones específicas que establecen o que imponen al arrendatario gastos que antes daban pie a muchas controversias. Es decir, creo que uno de los grandes méritos de la ley ha sido aclarar muchos temas. Hablando de gastos adicionales o gastos equiparados, estoy hablando... Pues también de...

ánimo que expeditivo que ha guiado por menos se ve la reforma que a través de la ley se ha operado en materia de procedimientos con independencia de que en ocasiones esto haya llevado a otras conclusiones menos menos buenas por lo menos desde mi punto de vista hombre de ese punto de vista sin duda habría que resaltar algo de una de las cuestiones que clamaba al cielo y que todos hemos conocido supongo que el señor argote pues tendrá multitud de propietarios que le han planteado el tema de la contribución territorial es decir todas aquellas personas herederas en muchos casos no que a lo mejor habían recibido por herencia un bloque entero y que siendo ricos por cuna o por su casa sin embargo no podían afrontar ni siquiera el pago de la contribución porque no les llegaba con las rentas para la situación de derecho transitorio yo creo que esta es una situación que no se puede afrontar ni siquiera el pago de la es también una medida una medida que equilibra el mercado

que resitúa la cuestión es el sustituto como anécdota yo puedo decir que he conocido profesionalmente un supuesto en donde la propiedad no hay que decir quién era cedió los derechos de propiedad a los inquilinos y que se arreglen y todos desistieron y desestimaron no, no, tú no arreglas la casa que tu obligación es tener la cosa en estado de servir a los usuarios ni siquiera la de relicio en su favor la donación la aceptaban porque había que pagar mientras que si era del otro se podía discutir si había que mantenerla o no no, ahí había algunas sentencias bien conocidas, ¿no? del Tribunal Supremo la cláusula rebusica en ese sentido yo creo que también muchas de las cosas la propia, nuestra propia moderadora aunque la verdad es que la hemos dejado moderar demasiado poco creo yo, ha comentado al comienzo que la situación del arrendamiento era de medias muy elevadas

Yo creo que es una noticia de prensa, las medias no son muy elevadas, las medias pueden ser muy elevadas en el escasísimo porcentaje de contratos celebrados posteriores al Real Decreto Ley 2 barra 85. El señor Argote, buen conocedor, por ejemplo, de Madrid, que como caserío tiene importancia, porque es una de las, aparte de ser la capital del reino, es la ciudad más grande de la nación. Y obsérvese que digo nación y no país. Bueno, pues sin duda alguna el cincuenta y tantos porcientos de los contratos vigentes, que son contratos sometidos al texto refundido del 64, desde luego la encuesta hecha casa por casa. Es decir, no sencillamente por inducciones, sino por entrevistas personales, arroja que los barrios

céntricos de Madrid, entiéndase por tal Salamanca, Chamberí y Arguelles, la media de los arrendamientos de vivienda sometidos al texto refundido del 64, era que una media de pisos o viviendas...

de 200 metros generaban una media de renta de 7.000 pesetas si eso es una media de rentas elevadas que venga Dios y lo vea, creo yo si, eso es cierto no lo podemos negar, pero sobre todo es para las personas que quieren arrendar por primera vez una casa, evidentemente no se encuentra con esas situaciones claro, pero es que si estas situaciones se debilitan evidentemente, y se generaliza el mercado de alquiler, evidentemente irán a la baja y no al alza los alquileres nuevos, que por otra parte el diseño de política legislativa que pretende en su conjunto también la estabilidad porque un arrendador que cada 6 meses tiene que cambiar de inquilino 3 meses buscando el nuevo inquilino que el que entra no le paga pues eso es terrible, porque también ingresa menos dinero si tiene un inquilino que sea estable por 10, 5, 8, 9, 12 años pues ese señor la renta puede ser incluso más baja porque no tiene que perder por todos esos lapsos de tiempo que no está alquilado y también

Para el inquilino, si cada dos años tiene que cambiarse una nevera nueva porque no cabe, o una cama, o el salón, pues eso es imposible. Y esas fluctuaciones... Debe haber libertad para cambiarse de casa por el cambio de situación económica de los inquilinos. Y debe haber esa estabilidad de la familia, donde están los colegios, donde está todo. Y no tiene que mudarse porque la renta se le pone ya fuera del bolsillo, ¿no? Entonces el IPC, que es también muy importante, la ley establece el IPC para los cinco primeros años. Y después hay libertad para establecer el incremento de la renta o la revisión de la renta. Estos cinco primeros años, el inquilino tiene asegurado que no va a subirse la renta por las nubes. Cosa que no ocurría con el Real Decreto Ley 2.85, donde cada periodo contractual suponía una renegociación de la renta. Y en esos cinco años se han conocido las partes. Al acabar, el propietario sabrá que aunque no le suba del todo el IPC,

quiero a este, que estoy viendo otros pisos donde pierdo. Y el inquilino, cuando se encuentre a gusto, estará dispuesto incluso a superar el IPC si encuentra que es atendido perfectamente en el inmueble donde habita. De manera que se va a producir un acercamiento de las partes que va a ser absolutamente beneficioso. Sí, nos quedan ya prácticamente unos cinco minutos de programa y creo que sería bueno una última ronda y que intervinieran todos, que algunos han estado un poquito callados, para hacer un resumen final de los aspectos más positivos y cuál es el futuro que ven para la ley, aunque ya lo hemos comentado. Vamos a empezar con don Jesús Marino Martínez Pardo. Yo no he estado callado. Precisamente, no ha estado callado. Entonces ahora, si le parece, tiene un poquito de menos tiempo. Sí, sí. Bueno, yo he dicho, me parece que ya se ha visto mi idea, me parece que es la ley buena.

que es la ley y tal, pero que tiene algunos fallos procesales impresionantes y que eso puede crear algún problema. Sobre todo, temo por el futuro de la Sala Primera del Tribunal Supremo. Don Víctor Moreno, Catedrático de Derecho Procesal. Pues mis temores van en el mismo sentido. Con la primera valoración favorable que habíamos hecho en la ronda de nuestra primera intervención, yo creo que viene ahora una ronda de recapitulación crítica sobre la ley. Y ciertamente en los aspectos procesales la ley es enormemente deficiente. Yo creo que el legislador ha abordado las disposiciones procesales con más voluntad que

acierto y con carácter general. Y eso suele suceder con las normas procesales. Parecen como un apéndice de algo molesto que hay que introducir de prisa. Y en los... Los preceptos finales.

de la ley y ciertamente la ley de arrendamientos urbanos adolece de unos muy graves defectos de sistemática, de técnica normativa y de interpretación. No sólo que también por el incremento considerable que va a suponer en el número de recursos de casación y de trabajo a nuestros concertulios de esta tarde y le acudirán sin duda muchos asuntos a la sala primera del Tribunal Supremo en casación, sino también en primera instancia, también en apelación, también en los juicios de desahucio, también en los juicios de condición, también por el no reconocimiento del juicio de retracto. Hay unos enormes problemas y la verdad es que naturalmente podríamos estar hablando mucho tiempo de eso. Dejo apuntados algunos de los problemas que suscita la ley yendo o volviendo o retomando lo que dije en un principio, es decir, que globalmente yo creo que hay que considerar positiva la ley, yo creo que era absolutamente necesaria. Y que hay que alabarla valentí...

del legislador, pero que en algunos extremos ciertamente no ha acertado y que por consiguiente no puede hurtarse al debate y al conocimiento general algunos aspectos que merecen crítica de esta nueva ley de arrendamientos urbanos. Don José Luis Salvacar, magistrado también de la Sala Primera del Tribunal Supremo. Pues entiendo que la nueva ley va a judicializar más los arrendamientos. Va a haber un gran número de... se dice un semillero de pleitos. Cierto que es un semillero de pleitos, pero siempre y cuando estos pleitos sean asimilables por el estamento judicial, a eso tampoco le veo un... no creo que sea una cosa negativa. Creo que es una cosa positiva el que los jueces decidan y diluciden los problemas, resuelvan los problemas que hay. Y a cambio de eso, también es cierto que... Los abogados que hasta ahora eran simplemente enterradores de arrendamientos.

se les llamaba cuando el arrendamiento se iba a resolver, a partir de ahora van a ser parteros y van a cooperar en la redacción de contratos, lo que supone un nivel, una elevación del nivel jurídico de los arrendamientos. Don Víctor Argotea Larcón, de los servicios jurídicos de la Cámara de la Propiedad. Pues desde luego lo que han apuntado los magistrados, los que han hablado antes de mí, participo de ello, pero yo creo en la ley y creo que va a permitir esta adaptación del texto refundido, se había quedado ya completamente anticuado, no servía ni para inquilinos, ni para arrendadores, ni para nadie, y más aún después del decreto Boyer. Por eso esta ley tiene mucha necesidad y la bendigo. Don Ángel Galgo Peco, por favor. Pues yo quiero, dentro de este tono de valoración, positiva en general,

En general, subrayo las palabras del catedrático Don Víctor Moreno Catena. Es decir, creo que nos encontramos en el tema procesal ante un tema que desgraciadamente no hemos tenido tiempo de abordar y que es dentro del semillero de problemas otro semillero de problemas más intenso. Pero dentro de esa tónica creo que la valoración tiene que ser necesariamente positiva. Únicamente advierto desde aquí y lo digo con el conocimiento de causa que me da el estar en la trinchera que para los primeros embates de la controversia que suscita toda relación jurídica. Únicamente pido desde aquí paciencia. Paciencia a la ciudadanía en el sentido de que entramos en una ley que tiene que ir. Aterrizando, por llamarlo de alguna manera, tiene que ir acomodándose. Que como es lógico y natural no tiene una solución completa para todo. Es decir, siempre habrá el caso.

o el punto no resuelto, y que desgraciadamente tendrá que someterse al criterio de muchos jueces, cada uno con su particular opinión o su particular interpretación, digo desgraciada y por otra parte afortunadamente. Y lo mismo que con ocasión del Real Decreto Ley Boyer se planteó un problema que nos llevó mucho, mucho tiempo, y estoy refiriéndome al tipo de procedimiento por el que debía instrumentalizarse la acción de desahucio por expiración del plazo, no sea condición o sea juicio de desahucio, y se tardó dos años en llegar a conclusiones más o menos, más o menos, más o menos armónicas, pues ese tema se va a reproducir y quizá con más virulencia, y desde aquí por lo tanto pido ese punto de paciencia. Don Eugenio Llamas. Por encima de la valoración positiva que yo hacía al principio, yo creo que tampoco estamos aquí para echarle flores a la ley, sino para ver dónde están sus problemas, ¿no? Yo insisto en algunos de los grandes defectos que han habido.

parece que tiene, ¿no? Defectos de redacción unas veces, un excesivo reglamentarismo, a mi juicio, en el que no debería entrar una ley, sobre todo en sus disposiciones transitorias, trámites engorrosos, trámites caros para las partes, cálculos complejos, ya circulan programas de ordenador complejos que habrá que realizar todos los años, al igual que esos trámites, con algunas dificultades añadidas respecto a la fecha en la cual aparecen los índices que sirven de base para esos cálculos, pérdida de derechos por la tácita, recuérdese las nuevas tácitas reconducciones que se van a producir para los contratos celebrados con posterioridad al Real Decreto-Ley sobre medidas de política económica del año 85, eso obliga a estar en una actitud a la defensiva por parte de todos los arrendadores y arrendatarios, y eso es lo que nos va a hacer, y eso es lo que nos va a hacer, y eso es lo que nos va a hacer, y eso es lo que nos va a hacer, esa contradicción entre lo derogado pero vigente y esa gran cantidad de situaciones que se van a perpetuar durante 25 años.

o más en algunos casos dependiendo de la longevidad del cónyuge o de los descendientes de algunos inmuebles, en resumidas cuentas, y por utilizar la expresión que habitualmente se viene empleando de los operadores jurídicos, los operadores jurídicos, tanto los abogados como los jueces fundamentalmente, vamos a tener, ya estamos teniendo desde luego muchísimo trabajo. Es decir, las grandes posibilidades que se ofrecen a la hora de pactar los contratos, eso obliga a estudiar minuciosamente cada contrato, caso por caso, renunciando unas veces a unos derechos, otras veces a otros. Todo ello está dando trabajo y va a dar trabajo a los abogados y a los jueces. Y desde luego, efectivamente, los problemas interpretativos no van a tener una solución hasta que efectivamente los tribunales nos empiecen a pronunciar. Hasta ahora lo único que tenemos son opiniones. Vamos a cerrar esta ronda ya de opiniones. Y también...

el coloquio con don Carlos Lasarte, catedrático de Derecho Civil de nuestra universidad y vocal de la Comisión General de Codificación. Los aspectos procesales que se están poniendo de manifiesto y voces más autorizadas que yo, pues son de destacar, son de destacar negativamente. Es más, en la elaboración de la ley, en los últimos momentos de elaboración parlamentaria de la ley y hasta el momento de su publicación, parece ser que incluso un párrafo se perdió en el viaje. Ese párrafo pues se echa en falta y sin duda alguna, pues yo comprendo la preocupación y la comparto, aunque no actúe corporativamente con los magistrados del Supremo, porque no lo soy, pero yo comparto la preocupación, yo creo

que quizá el Tribunal Supremo no deba estar para resolver asuntos de arrendamientos urbanos. Y desde aquí...

Aquí abogo por algo que creo que me avalarán muchísimos juristas del país, porque las salas de los civiles y de los penales del Tribunal Superior de Justicia, de cada una de las comunidades autónomas, podía concentrar en gran medida y podía unificar la doctrina. Estas salas de los civiles y penales de los llamados Tribunales Superiores de Justicia, una vez suprimidas las audiencias territoriales, creo yo que sin ánimo de insultar a nadie, están de veraneo. Pero están de veraneo permanente, es decir, como si estuvieran en el Caribe, porque hay Tribunales Superiores de Justicia que no llegan a poner tres sentencias en el año. Mientras que, curiosamente, un magistrado del Tribunal Constitucional pone a lo largo del año, él personalmente, pues divídase 400 o 500 entre 12. Es decir, un magistrado del Tribunal Constitucional, algo sin sentido. Por tanto, yo imagino que... la reforma procesal, de las normas procesales, se impondrá.

Ahora bien, ¿hay que echar las plañideras a llorar en la puerta? Pues no, miren, en el año 64 el fenómeno fue el mismo. Es más, una reforma procesal del 68 vino de hecho a coartar que los problemas de arrendamientos urbanos llegaran a la sala primera. Y por consiguiente, pues ahora puede pasar algo por el estilo. ¿La litigiosidad o de la litigiosidad en la materia tiene la culpa la ley? Pues yo creo que tampoco. Es un tema de enorme casuismo. No se olvide que la mayor parte de las veces se pleitea por orgullo. El orgullo aleja el sentido común y consiguientemente, pues, en una situación tan casuística, tan variopinta, en muchos casos tan arrastrada históricamente como las situaciones de arrendamiento urbano, pues lógicamente se producirán. Ahora bien, hay que esperar que finalmente triunfe el buen sentido y en todo caso, pues, que se resuelva. Y que se reformen aquellos aspectos.

que los magistrados y el Poder Judicial aconsejen que deben reformarse procesalmente, que ciertamente la ley pueda hacer aguas por esa parte. Y agradecer de nuevo a todos nuestros queridos invitados. Hágalo usted también, por favor. Por supuesto, yo creo que como resumen entonces podríamos decir que la ley era absolutamente necesaria, que tiene por supuesto sus aspectos críticos y por lo que yo creo que ha quedado aquí muy claro es que va a ser necesario el asesoramiento jurídico a todo el mundo, tanto para los que van a arrendar locales como viviendas de los expertos, de los abogados. Quiero agradecer a todos nuestros ilustres invitados, como a don José Luis Albácar, magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo, don Jesús Marina Martínez Pardo, también magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo, don Víctor Moreno Catena, catedrático, catedrático de Derecho Procesal y vocal de la Comisión General de Codificación.

Don Eugenio Llamas Pombo, abogado, profesor titular de Derecho Civil de la Universidad de Salamanca. Don Víctor Argote Alarcón, de los servicios jurídicos de la Cámara de la Propiedad. A don Ángel Galgo Peco, magistrado y juez de primera instancia de Madrid. Y a don Carlos Lasarte Álvarez, catedrático de Derecho Civil de la Universidad, de la UNED. Muchísimas gracias a todos y muy buenas noches. Muchas gracias. Gracias.