

Estadística de arrendamientos urbanos

Metodología

Junio de 2013

Índice

	página
1 Introducción	3
2 Marco conceptual de la investigación	3
3 Variables objeto de estudio	4
4 El sistema de captura de la información: El Punto Neutro Judicial	5
5 El procesamiento de la información.	6
6 Plan de tabulación y difusión de los resultados	7

1. INTRODUCCIÓN

La Estadística de Arrendamientos Urbanos es una investigación estadística dirigida al estudio de los litigios sobre arrendamientos urbanos que se plantean en el ámbito judicial.

La Estadística de Arrendamientos Urbanos es realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en virtud del Convenio suscrito con el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) de fecha 14 de febrero de 1995. Una adenda a dicho convenio permitió que desde el 1 de enero de 2007 se implementara un nuevo sistema de recogida continua de los boletines estadísticos mediante formularios web.

Desde 1998 (primer año del que se dispone de información estadística en la web) hasta el año de referencia 2011, la estadística ha estado centrada en el estudio de las sentencias dictadas por los órganos judiciales. A partir del año 2012 se ha reorientado el enfoque metodológico de la misma, incluyendo entre sus nuevas propuestas la ampliación del campo de análisis al incorporar junto a la investigación de las sentencias el estudio de los decretos emitidos sobre esta materia por los distintos juzgados. Como consecuencia de la aplicación de unos nuevos criterios metodológicos, los resultados ofrecidos por esta estadística para el año 2012 no son directamente comparables con los de años anteriores, por lo que debe tenerse en cuenta esta circunstancia a la hora de interpretar adecuadamente sus resultados.

2. MARCO CONCEPTUAL DE LA INVESTIGACIÓN

La *Estadística de Arrendamientos Urbanos* se elabora a partir de la información proporcionada por los distintos órganos judiciales que son competentes en esta materia. Los datos se comunican a través de la plataforma web del Punto Neutro Judicial. Este sistema de recogida de la información permite gestionar de una manera más eficiente las solicitudes de datos a los distintos juzgados aprovechando para ello las nuevas tecnologías de información y telecomunicaciones puestas a disposición de los usuarios en la web del CGPJ.

El objetivo de esta estadística es conocer el número de sentencias y decretos sobre arrendamientos urbanos emitidos por los distintos juzgados a lo largo del año de referencia, así como proporcionar información sobre algunas de sus principales características (tipo de arrendamiento, pronunciamiento de la sentencia, causa del litigio).

La unidad básica de la estadística es la sentencia o decreto dictada o emitido

por cada órgano judicial.

El periodo de referencia es el año de calendario, considerando para ello la fecha de emisión o dictamen de cada sentencia o decreto. La obtención de la información se realiza de forma continua durante el propio año de referencia t y los cuatro primeros meses del año $t+1$. La difusión de los datos tiene periodicidad anual.

Desde el punto de vista geográfico, la estadística cubre el conjunto del territorio nacional.

3. VARIABLES OBJETO DE ESTUDIO

Las variables objeto de estudio que se investigan en esta estadística son el número de sentencias y decretos emitidos por los juzgados en asuntos de arrendamientos urbanos a lo largo del período de referencia de la información.

Sentencia: Resolución judicial dictada por un juez que pone fin a un litigio. La sentencia declara o reconoce el derecho o razón de una de las partes, obligando a la otra al cumplimiento de lo establecido en la misma. En derecho civil la sentencia declara o reconoce el derecho o razón de una de las partes, obligando a la otra a aceptarla y cumplirla.

Decreto: Resolución que dicta el Secretario Judicial con el fin de poner término al procedimiento del que tenga atribuida exclusiva competencia cuando sea preciso o conveniente razonar su decisión. El decreto será siempre motivado y contendrá, en párrafos separados y numerados, los antecedentes de hecho y los fundamentos de derecho en que se basa.

Como variables de clasificación se consideran el tipo de arrendamiento tanto en el caso de sentencias como de decretos, y el pronunciamiento de la sentencia y la causa del pleito en el caso particular de las sentencias.

Tipo de arrendamiento: Este concepto hace referencia al tipo de bien que ha sido objeto de arrendamiento. El arrendamiento puede ser de vivienda o para uso distinto del de vivienda. Se estudia tanto en sentencias como en decretos.

Se considera **arrendamiento de vivienda** a los efectos de esta estadística, aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. En el arrendamiento de la vivienda puede estar incluido también, en su caso, el mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Se considera **arrendamiento para uso distinto del de vivienda**, aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del de vivienda. En particular, tienen esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Pronunciamiento de la sentencia: El fallo de la sentencia dictado por el juez puede ser:

Estimatorio: Si el juez acoge la pretensión del demandante, es decir, si su dictamen es favorable al mismo.

Parcialmente estimatorio: Si el órgano jurisdiccional da la razón a sólo algunas de las pretensiones del demandante.

Desestimatoria: Si el juez da la razón al demandado.

Causa del pleito: Es el motivo por el que se ha originado el litigio que ha dado lugar al inicio del procedimiento y a la posterior sentencia. Las distintas causas del pleito consideradas son las siguientes:

- Falta de pago de la renta.
- Subarriendo o cesión no consentidos.
- Realización de actividades molestas, insalubres o peligrosas.
- No uso como vivienda permanente.
- Realización de daños u obras no consentidas.
- Denegación de prórroga.

4. EL SISTEMA DE CAPTURA DE LA INFORMACIÓN: EL PUNTO NEUTRO JUDICIAL

La recogida de los boletines correspondientes a esta estadística se lleva a cabo de forma continua a lo largo del año mediante los correspondientes formularios web.

Todo el proceso de recogida está implementado dentro de la plataforma del Punto Neutro Judicial integrada en el espacio web del Consejo General del Poder Judicial.

El Punto Neutro Judicial (PNJ) es una red de servicios que el CGPJ ofrece a los distintos órganos judiciales desde hace más de diez años, y que les facilita el acceso directo a distintas aplicaciones y bases de datos tanto del propio Consejo, como de otros organismos de la Administración General del Estado y de otras instituciones. El CGPJ decidió en su momento impulsar los proyectos orientados a la utilización de la informática y las comunicaciones en la Administración de Justicia, y dentro de esa marco de actuación el PNJ fue diseñado con el fin de facilitar y reducir los tiempos de tramitación, aumentar la seguridad, y mejorar la satisfacción de los usuarios de esa plataforma. Los objetivos principales de la aplicación son servir de apoyo a la gestión de los órganos judiciales, proporcionar servicios de ayuda al juez, automatizar la gestión de los órganos de gobierno y facilitar la compatibilidad e interoperabilidad entre los sistemas informáticos al servicio de la administración de justicia.

La entrada al PNJ se realiza a través de un portal que facilita la navegación entre los distintos servicios y que ofrece información muy diversa a sus usuarios.

El INE es una de las instituciones de la administración general del estado integradas en el PNJ, y a través del mismo se accede tanto a la cumplimentación de los boletines INE de arrendamientos urbanos (sentencias y decretos) como a la consulta de información auxiliar de ayuda al proceso de recogida (manuales de usuario). Para acceder a la cumplimentación de boletines es necesario introducir los correspondientes códigos de usuario y contraseña que garantizan la seguridad de la captura de la información. La gestión del proceso de recogida a través de la web permite no sólo dar de alta los boletines sino que incorpora también opciones de consulta, modificación y baja que dan la posibilidad a cada juzgado de revisar, en caso necesario, la información grabada, corregir errores detectados en los datos introducidos y dar de baja determinados boletines en caso necesario (detección de duplicados, etc.)

5. EL PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

En la etapa inicial del procesamiento de la información se llevan a cabo los primeros controles orientados fundamentalmente a evaluar el grado de cobertura de la información recibida. Una vez detectados los puntos débiles se inicia un proceso de reclamación y recontactos con las unidades informantes que incide en la necesidad de cumplimentar esta información y cuyo objetivo último es reducir significativamente la tasa de no respuesta. Con ello se pretende alcanzar un nivel de información en magnitud suficiente para garantizar la precisión y fiabilidad de los procedimientos estadísticos de imputación y ajuste que deben ser aplicados de cara a obtener los resultados definitivos de la investigación.

Durante el proceso de edición y depuración de la información se estudia la completitud y coherencia de los contenidos de los distintos registros grabados, se obtienen los primeros indicadores y tasas relativos a coberturas nacional, autonómica y provincial y grado de cumplimentación de sentencias y decretos, y se generan las primeras tabulaciones de las principales variables.

Siguiendo los nuevos criterios metodológicos introducidos en esta estadística a partir del año de referencia 2012, una vez finalizado el proceso de edición se lleva a cabo un ajuste y elevación de los resultados para estimar la falta de respuesta y obtener, en consecuencia, unos resultados más ajustados a la realidad que se trata de describir.

Una vez tabulados los primeros resultados, la última etapa antes de la difusión de los resultados está orientada a analizar la información agregada y a corregir, en su caso, los potenciales errores o inconsistencias que no hayan sido detectados en fases anteriores.

6. PLAN DE TABULACIÓN Y DIFUSIÓN DE LOS RESULTADOS

La difusión de esta estadística tiene periodicidad anual.

La tabulación de resultados presenta tres niveles de desagregación geográfica: nacional, autonómica y provincial.

Dentro de cada nivel de desagregación geográfica, se ofrecen tablas sobre sentencias y tablas sobre decretos. Las tablas sobre sentencias proporcionan información sobre el tipo de arrendamiento, el pronunciamiento de la sentencia y la causa del litigio. Por su parte, en las tablas relativas a decretos se presenta la información desagregada por la variable tipo de arrendamiento.

Hay que observar que, con anterioridad al cambio metodológico introducido para el año de referencia 2012, la estructura de las tablas de resultados presentaba un enfoque algo diferente: resultados nacionales, por una parte, y resultados autonómicos y provinciales, por otra, y el contenido de las tablas iba referido exclusivamente a sentencias de las que se ofrecía información según distintas variables de clasificación (tipo de arrendamiento, pronunciamiento, causa del litigio). En todo caso, hay que recordar que al haberse modificado este año los criterios metodológicos de elaboración de esta estadística, los resultados a partir de 2012 no son directamente comparables con los difundidos hasta esa fecha.

La estructura general del plan de tabulación se configura en 2012 de acuerdo al siguiente esquema:

ESTADÍSTICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 2012

PLAN DE TABULACIÓN

1. Resultados nacionales

- 1.1 Sentencias de arrendamientos urbanos según pronunciamiento de la sentencia y causa del litigio.
- 1.2 Sentencias sobre viviendas según pronunciamiento de la sentencia y causa del litigio.
- 1.3 Sentencias sobre arrendamientos para otros usos según pronunciamiento y causa del litigio.
- 1.4 Decretos sobre arrendamientos urbanos según tipo de arrendamiento.

2. Resultados por comunidades y ciudades autónomas

- 2.1 Sentencias sobre arrendamientos urbanos según tipo de arrendamiento y causa del litigio.
- 2.2 Sentencias sobre arrendamientos urbanos según tipo de arrendamiento y pronunciamiento de la sentencia.
- 2.3 Decretos sobre arrendamientos urbanos según tipo de arrendamiento.

3. Resultados por provincias

- 3.1 Sentencias sobre arrendamientos urbanos según tipo de arrendamiento y causa del litigio.
- 3.2 Sentencias sobre arrendamientos urbanos según tipo de arrendamiento y pronunciamiento de la sentencia.
- 3.3 Decretos sobre arrendamientos urbanos según tipo de arrendamiento.