

#BcnNoEstàEnVenda



PER UNA REGULACIÓ DELS PREUS DELS LLOGUERS

Proposta de modificació de la Llei de l'Habitatge 2007
de la Comissió d'Habitatge de la Dreta de l'Eixample

PER UNA REGULACIÓ DELS PREUS DELS LLOGUERS

I. La gentrificació com a nou fenomen.

La Llei 18/07 del Dret a l'Habitatge, que acaba de complir deu anys de vigència, ha donat carta de naturalesa i definició a fenòmens que la realitat social ha vingut imposant aquests darrers anys, i així, en el seu article 3, defineix realitats com l'habitatge buit, l'habitatge sobreocupat, l'infrahabitatge, l'habitatge turístic, el sense llar, la cohesió social, la sostenibilitat, etc...

Però, per raons òbvies, no parla enlloc del fenomen de la gentrificació, o sia del procés d'expulsió dels veïns d'un barri i la seva substitució per nous residents de major poder adquisitiu, motivades per un encariment dels preus de lloguer dels habitatges com a resultat de la llei de l'oferta i la demanda. I no ho fa, perquè aquest és un fenomen molt recent en el nostre entorn, posterior a la promulgació d'aquella Llei.

Per a fer-hi front, en el debat públic van prenent força dos blocs d'idees :

- a) **La d'impulsar, els poders públics, polítiques destinades a potenciar l'oferta pública d'habitatges en règim de lloguer, que a Barcelona i la seva àrea metropolitana és insignificant, i la d'arbitrar mesures d'ajuts a persones en risc d'exclusió residencial. Són, totes elles, mesures de política econòmica en matèria d'habitatge, d'eficàcia molt relativa, i en qualsevol cas, a llarg termini.**
- b) **La de considerar l'adopció de mesures legislatives encaminades a intervenir directament en el mercat immobiliari, i més concretament en els preus dels lloguers.**

Ens referirem, als paràgrafs següents, a aquest segon bloc.

II. L'experiència històrica de la regulació dels preus dels lloguers, fins el Reial Decret Llei 2/85 (Decret "Boyer"), i la seva evolució posterior.

Des de la postguerra fins l'any 1985, els lloguers d'habitatges es regiren pel principi de pròrroga forçosa en benefici del llogater, o, per dir-ho en termes col·loquials, "per temps indefinit".

Durant aquell període se succeïren tres Lleis (la de 31 de desembre de 1946, 13 d'abril de 1956 i 24 de desembre de 1964), i totes elles mantingueren el règim obligatori de pròrroga forçosa. Això volia dir que llevat de casos excepcionals (els arrendaments per temporada o de segona residència), tant si es tractava d'habitatges com si es tractava de locals, un cop exhaurit el termini o durada pactada, el contracte es prorrogava obligatòriament a voluntat del llogater. Més encara : la defunció del llogater no suposava l'extinció del contracte, podent subrogar-s'hi els familiars convivents (cònjuge o fills) i es permetien dues subrogacions.

Fins l'entrada en vigor de l'última de les tres indicades Lleis (24 desembre 1964), no es permetien mecanismes contractuals de revisió dels preus dels lloguers. Amb la Llei de 1964, es permeté pels contractes nous la inclusió de clàusules de revisió del lloguer segons IPC, que es començaren a generalitzar a partir de la segona meitat dels anys 60.

Fins aleshores, l'únic mecanisme revisor dels preus de lloguer venia fixat pels Decrets que el Govern de l'Estat va dictar successivament, fins un total de tretze, entre els anys 1952 i 1972, d'una certa complexitat en la seva aplicació.

El preu dels lloguers, per tant, fins a la segona meitat dels anys 60, estigué força intervingut, la qual cosa a la llarga provocaria indubtables distorsions en el mercat, donant lloc a les "rendes congelades" o "rendes antigues".

A partir de la segona meitat dels anys 60, els nous contractes de lloguer incorporarien clàusules d'estabilització segons IPC, dotant de certa transparència i equilibri al mercat, però els contractes anteriors seguirien, pel que fa al preu del lloguer, fortament intervinguts sense cap altre mecanisme revisori que el d'aquells Decrets.

A finals dels anys 70, i a partir de les mesures de limitació de rendes introduïdes pels anomenats "Pactes de la Moncloa", s'introduïren, durant alguns anys, algunes

limitacions en les revisions segons IPC, permetent no l'aplicació de l'increment percentual íntegre enregistrat per l'IPC, sinó el 80 % i més tard el 90 % del mateix, atesos els forts increments de l'IPC en aquella època (l'any 1977 arribà al 27 % anual).

El caràcter de pròrroga forçosa que es mantingué fins l'abril del 1985, va propiciar una certa contenció en els preus dels lloguers, doncs independentment que els contractes portessin incorporades o no clàusules de revisió segons IPC, la prorrogabilitat forçosa impedia que el propietari pogués augmentar arbitràriament el lloguer en els contractes vigents.

Tot això desaparegué amb la promulgació del Decret Boyer de 30 d'abril de 1985, que eliminà la pròrroga forçosa i establí la llibertat de pacte en quant a la durada per als nous contractes.

La nova Llei d'Arrendaments Urbans de 24 de novembre de 1994, que entrà en vigor el primer de gener de 1995, mantingué el règim de pròrroga forçosa pels contractes anteriors al maig de 1985, generalitzant a tots ells la revisió segons IPC, i refermà la llibertat de pacte sobre la durada dels contractes nous, tot i establir un mínim de durada de cinc anys.

Finalment, amb la Llei 4/13, modificatòria de l'article 9 de la Llei d'Arrendaments Urbans, reduí a tres anys la durada mínima pels contractes de lloguer posteriors al 5 de juny de 2013.

Amb al qual cosa, s'ha arribat al dia d'avui a una situació en la que, a la pràctica, llevat que siguin anteriors a maig de 1985, tots els contractes de lloguer són per temps determinat, i gairebé tots, de tres anys.

En poques paraules : el mercat actual reflecteix una situació cada vegada menys dual : per una banda, els contractes anteriors a maig de 1985 (que cada vegada són menys, i són ja una espècie en extinció), amb lloguers que es van actualitzant cada any segons IPC, i tots els altres, d'una durada de tres anys.

Aquesta liberalització ha deixat al mercat totalment sotmès a la llei de l'oferta i la demanda, en un context de forta demanda residencial per a usos turístics i per a poblacions flotants universitàries.

III. La indexació de referència de preus de lloguer, de caràcter no vinculant, assajada per la Generalitat, i la seva escassa incidència.

El Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, de la Generalitat de Catalunya, va promulgar l'Ordre 142/17, de 5 de juliol, (DOGC de 10 de juliol de 2017), aprovant l'Índex de Referència de Preus de Lloguer d'Habitatges, per a Barcelona i els altres 26 municipis de major població de Catalunya.

Es tracta de la primera experiència d'Indexació de preus de lloguer d'habitatges, implantada a tot l'Estat, però el seu caràcter, com indica el seu nom, "de referència", o sia, no vinculant, fa que la seva incidència en el mercat hagi estat molt escassa, per no dir nul·la.

La pròpia resolució ja aclareix d'entrada, en el seu preàmbul, l'escassa ambició del seus objectius, que no és altra que la de proporcionar al consumidor o usuari, o sia, al potencial llogater, de "mecanismes de transparència", "perquè pugui conèixer els preus que, en funció de les condicions de mercat, es produeixen en determinats àmbits, i puguin saber quines son les condicions de preu en casa zona".

La referida Ordre 142/17 busca la seva cobertura legal en el Títol IV de la Llei 18/07 del Dret de l'Habitatge, que es titula precisament "de la protecció dels consumidors i els usuaris de l'habitatge en el mercat immobiliari".

Es tracta, per tant, d'una iniciativa encaminada a dotar al mercat de transparència, més que no pas de corregir les seves distorsions, i encara menys d'evitar l'alça continuada que està gentrificant els nostres barris.

I això posa de manifest les limitacions de la Llei de l'Habitatge, que proporcionen instruments per a garantir els drets del consumidor (o sia, el llogater) front els abusos i les opacitats dels operadors en el mercat immobiliari (propietaris i agents immobiliaris), però no per a intervenir pròpiament en el mercat.

Tot i així, l'experiència de la indexació de referència, implantada per la Generalitat, pot ser una eina molt útil, per la seva metodologia, si, òbviament, se li reconeix caràcter vinculant. I això és el que s'analitza en els apartats següents.

IV. Les experiències recents d'altres ciutats sotmeses a processos de gentrificació : els casos de París i Berlín.

1. Durant el Govern de François Hollande, l'Assemblea Francesa promulgà, el març del 2014, l'anomenada "Loi Alur" (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

És un text legal d'enorme complexitat, que regula moltes qüestions, entre les quals els preus dels lloguers, fixant una prohibició genèrica d'increments de més del 20 %.

Contempla una enorme casuística, que, a la pràctica ha fet inviable la seva aplicació. Es va tractar d'implantar a París, però els Tribunals francesos han suspès transitòriament la seva aplicació.

2. El Parlament Federal Alemany promulgà, el 2015, l'anomenada "BGBI Mietpreisbremse" o Llei de Fre dels Preus del Lloguer, que preveu el seu desplegament aplicació en tres nivells o àmbits competencials : el federal, l'estatal (o sia, el de cada land) i municipal.

Berlín, tenint en compte la seva doble condició d'estat (land) i ciutat, ha estat la primera ciutat en la seva aplicació, pels contractes posteriors al primer de juny de 2015, establint criteris de restricció dels increments del lloguer, que complementen els del Codi Civil alemany, que amb caràcter general ja prohibeix increments superiors al 20 % del preu mig de la zona.

El seu àmbit d'aplicació està limitat a aquelles àrees o zones anomenades "tenses", o sia, sotmeses a un fort fenomen de gentrificació, d'acord amb l'ordenança estatal (GVBI) de land.

Es tracta també d'un text bastant complex, amb una detallada casuística, que contempla un gran nombre d'excepcions.

Aquest caràcter casuístic ha donat lloc a nombrosos conflictes, al punt que l'Audiència de Berlín ha plantejat una qüestió constitucional davant el Tribunal

Constitucional Federal, per una possible violació del principi d'igualtat, a dia d'avui, pendent de resoldre's.

A banda de la picaresca que també ha generat en aquelles contrades, i que no és exclusiva de les latituds mediterrànies, com la d'exigir elevades fiances o dipòsits per sotamà, segons han vingut denunciant les organitzacions i associacions de llogaters alemanyes.

Si una lliçó es pot extreure d'aquestes dues experiències és la necessitat de que una eventual implantació d'una indexació vinculant dels preus del lloguer, **sigui clara, senzilla i sense o amb molt poques excepcions**, per tal d'evitar una conflictitat judicial excessiva.

V. La modificació legislativa que es proposa : una indexació vinculant, clara i senzilla, en base a la Llei del Dret a l'Habitatge de 2007.

Darrerament s'apunten, en l'àmbit legislatiu estatal, iniciatives polítiques encaminades a la modificació del marc legal estatal vigent, com les proposicions de Llei presentades, el mesos de març i abril d'enguany, al Congrés dels Diputats, pels grups parlamentaris Socialista, i d'Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Es tracta d'iniciatives encaminades, fonamentalment, a modificar la Llei d'Arrendaments Urbans, per a dotar d'una major estabilitat als contractes de lloguer, fixant durades mínimes superiors a les actualment vigents i arbitrants fórmules de mecanismes de pròrroga contractual.

Sense dubte, es tracta de mesures que millorarien la situació dels llogaters, però que difícilment, per sí soles, resoldrien el problema de la gentrificació.

El fenomen de la gentrificació requereix un tractament de xoc que apunti directament a la regulació dels preus de lloguer, i tal cosa només sembla factible, a curt termini, amb una **indexació que sigui clara i senzilla**, i de fàcil aplicació.

Per a possibilitar-ho, caldria una **senzilla modificació de la Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007**, consistent en incloure o afegir al seu Títol IV ("de la protecció dels consumidors i els usuaris de l'habitatge en el mercat immobiliari"), un precepte (un article 66-bis o un nou apartat de l'article 66 vigent), que facultés expressament a les administracions, amb caràcter temporal i en supòsits de gentrificació, via Decret o via ordenança municipal, a limitar els preus del lloguer d'acord amb un sistema d'indexació, que podria ser perfectament el ja vigent des de l'any 2017, però amb caràcter vinculant.

La metodologia en la fixació dels preus de referència hauria de ser de caràcter general, amb poquíssimes excepcions (les dels lloguers que tradicionalment s'han vingut considerant sumptuaris, o sia, els de luxe, o els d'habitatges de gran superfície i altres rendes, que en quedarien exclosos), amb uns paràmetres generals.

En aquesta nova regulació legal seria important proporcionar al llogater el mecanisme per a poder exigir en seu judicial el seu compliment, amb possibilitat de sol·licitar al Jutge importants indemnitzacions o ampliacions del termini contractual, que fessin, d'entrada, fortament dissuasiu el seu incompliment pels propietaris i altres operadors com els agents immobiliaris. Instrument, aquest darrer, molt preferible al de bastir un costós servei d'inspecció i control administratiu.

Barcelona, a 8 de maig de 2018