

La reforma del mercat de lloguer, un nou cop al dret a l'habitatge

Irene Escorihuela i Vanesa Valiño
Barcelona, 28 de febrer de 2013

Amb els vots favorables del Partit Popular i de UPyD i les abstencions de CiU i del PNB, el Congrés dels Diputats ha donat un pas decisiu en l'aprovació d'una important reforma en matèria de lloguer. Segons els seus impulsors, l'objectiu és "dinamitzar el mercat del habitatge". Tanmateix, **es tracta d'una reforma que afeblirà encara més la posició dels llogaters, criminalitzarà els impagaments per raons de necessitat i facilitarà els desnonaments exprés**. D'aquesta manera, el dret a l'habitatge digne patirà per partida doble. D'una banda, **a la tragèdia dels desnonaments per execucions hipotecàries s'hi afegirà la d'aquelles persones i famílies que, en el context de la crisi, esdevinguin incapaces de pagar el lloguer**. D'altra, es promourà un fals enfrontament entre petits propietaris i llogaters, mentre els grans propietaris i **les entitats financeres podran continuar especulant amb un parc d'habitatges que bé podria contribuir a la solució de la crisi**.

Quan ja s'ha anunciat el vist i plau del Senat, el *Projecte de Llei de Mesures de Flexibilització i Foment del Mercat del Lloguer d'Habitatge*, modifica la legislació d'arrendaments urbans i la legislació d'enjudiciament civil amb dos finalitats bàsiques:

La primera, **reduir de 5 a 3 anys el contracte de lloguer i facilitar els increments il·limitats de la renda**. La segona, **permetre els desnonaments per impagament d'un sol mes de lloguer i crear un registre de morosos**. Malgrat les declaracions dels impulsors de la reforma, a falta d'un parc públic assequible, aquestes mesures no comportaran cap avenç en la protecció del dret a l'habitatge. Ans al contrari, només afebliran l'estabilitat i la seguretat dels llogaters, desincentivaran la cura dels habitatges llogats i acabaran per criminalitzar les persones amb necessitats econòmiques i habitacionals més agudes.

El primer objectiu de la reforma, en efecte, consisteix en **l'escurçament del contracte de lloguer de 5 a 3 anys** alhora que es restringeixen les pròrrogues obligatòries de 3 a 1 any. Com a conseqüència d'aquesta nova situació, **cada 3 anys es podran produir pujades indiscriminades de la renda o es podrà cancel·lar el contracte de lloguer sense haver de justificar la necessitat de recuperar l'habitatge**. L'escurçament del contracte semblaria basar-se en la creença que l'actual situació, caracteritzada per una certa moderació dels preus de lloguer, és transitòria i per tant cal contemplar la possibilitat de finalitzar els contractes un cop la situació es recuperi. La conseqüència per a les unitats familiars és de gran inseguretat ja que difícilment podran projectar-se de forma mínimament estable en una llar per períodes de 3 anys.

En segon lloc, la reforma **desvincula l'actualització de la renda de l'augment de l'Índex de Preus al Consum, IPC**, i preveu que **arrendador i propietari decideixin "lliurement" quin criteri aplicar-hi**. Aquest criteri, justificat per la voluntat d'enfortir la "llibertat contractual de les parts" **desconeix la debilitat del llogater a l'hora de negociar** els termes del contracte, especialment quan es tracta de grans agències immobiliàries, caient en un evident desequilibri contractual. Després de veure els abusos generats per la suposada llibertat contractual en l'àmbit hipotecari, no seria d'estranyar la signatura de contractes de lloguer amb criteris d'actualització de la renda manifestament inassolibles.

La posició del llogater es veu afeblida, així mateix, per la **incorporació de nous motius que possibiliten la interrupció del contracte de lloguer**. Per exemple, si un habitatge es ven i el lloguer no està inscrit en el Registre de la Propietat, el nou propietari no està obligat a respectar l'arrendament vigent. En conseqüència, el llogater es pot veure obligat a deixar la seva llar per una desídia del propietari. D'una altra banda, **es podrà avançar la cancel·lació del contracte al·legant necessitats familiars**. Aquesta possibilitat ja estava prevista en la legislació, però només en els casos en què el contracte de lloguer ho contemplés explícitament. Tanmateix, actualment només caldrà un preavis de dos mesos per recuperar l'habitatge i fer fora la família arrendatària.

Un altre punt central de la reforma projectada són els **desnonaments exprés per impagament de lloguer**. La nova reforma, en realitat, s'afegeix a altres dues impulsades en 2009 (*Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios*) i 2011 (*Ley de Medidas de Agilización Procesal*). La reforma de 2009 va escurçar de 2 mesos a 1 el termini per fer efectiu el deute pendent i poder dur a terme el desnonament. Amb la modificació de 2011 el període per satisfer el deute i fer efectiu el llançament va passar d'un mes a 10 dies, alhora que s'introduïa el fet que en el mateix requeriment de pagament es fes constar la data i hora de la vista i del desnonament, sense necessitat d'interposició per part del demandant.

L'actual proposta de reforma va més enllà i contempla la possibilitat **d'iniciar la tramitació del desnonament amb un sol mes d'impagament** i fer-la efectiva en tan sols 10 dies a partir de la comunicació del secretari judicial. D'aquesta manera, serà molt difícil que el jutge pugui valorar els motius pels quals la persona no fa efectiu el pagament del lloguer. La proposta de reforma, en efecte, **no fa cap menció a la situació de les famílies que amb motiu de la crisi veuen materialment impossible pagar el lloguer**. Tampoc no estableix cap diferència entre els impagaments que afecten a grans propietaris i entitats financeres i els impagaments de lloguer que repercuteixen en petits propietaris.

Finalment, els llogaters més febles són estigmatitzats a través de la **creació d'un Registre de Morosos**. És a dir, un registre on constaran les dades de les persones que no han satisfet les rendes del lloguer. Podran accedir al registre els qui vulguin llogar un habitatge, tant si són persones físiques com jurídiques. Els deutors romandran al registre durant 6 anys. L'únic requisit per inscriure la persona al registre és l'existència d'una sentència ferma. De nou, **no es tenen en compte les circumstàncies que van motivar l'impagament del lloguer**, els intents que es puguin haver fet per renegociar el rebut d'acord a la situació, els abusos dels propietaris per no acceptar la renda i poder fer fora llogaters de renda antiga, etc.

Aquesta proposta, alhora que **vulnera el dret a la intimitat i la protecció de dades**, condemnarà les persones afectades a l'exclusió habitacional i suposa un pas més en la criminalització de les persones afectades per la crisi. La iniciativa està orientada a enfortir la percepció segons la qual la morositat en l'àmbit del lloguer respon bàsicament a la mala fe i no a situacions d'extrema necessitat. Les dades disponibles, en canvi, mostren dos fets importants. En primer lloc, que tot i l'impacte de la crisi, **la morositat en el pagament del lloguer continua sent minoritària**¹. En segon lloc, que allà on existeix, es concentra més aviat **entre els promotors immobiliaris i no pas entre les famílies**. En realitat, pagar l'habitatge i evitar la pèrdua de la llar constitueix una necessitat de primer ordre que en moltes ocasions suposa la desatenció d'altres necessitats com l'alimentació, el vestit i l'educació.

Ara bé, la reforma no només impedeix fer del lloguer un instrument per garantir el dret a un habitatge digne. També **estableix privilegis inacceptables pels grans grups econòmics i financers que especulen amb aquest bé de primera necessitat**. Res no es preveu, per exemple, per forçar el lloguer dels immobles buits en mans d'entitats financeres o grans propietaris (per no parlar de les promocions públiques inutilitzades perquè no troben comprador). Ans el contrari. Paral·lelament a la tramitació d'aquest projecte, el mes de desembre de 2012 es va aprovar una llei -la 16/2012- que accentua els privilegis de les Societats Anònimes

¹ Segons dades del Fichero de Inquilinos Morosos (FIM) l'any 2010, en plena crisi, només un 1.5% dels lloguers van acabar en litigi.

Cotitzades d'Inversió al Mercat Immobiliari SOCIMI². Com a conseqüència de la nova regulació, aquestes entitats no hauran de pagar l'impost de societats, és a dir que tributaran a un 0% davant del 30% que paguen la resta d'empreses. Aquests privilegis s'estenen també als socis d'aquestes empreses. De tal forma que **es continuen consagrant deduccions fiscals per als grans capitals que disminueixen el volum de recursos públics que es pot destinar a la satisfacció del dret a l'habitatge.**

En el context actual, **una política d'aquest tipus resulta suïcida i s'allunya notablement de les pràctiques dels països més avançats en la matèria.** En llocs com Dinamarca, França, Regne Unit o Holanda, les mancances del mercat privat de lloguer es veuen compensades per l'existència d'ajuts al pagament, per la prohibició de desnonaments durant l'hivern, per la penalització de la desocupació injustificada d'habitatges i, sobretot, per la presència d'un important parc de lloguer social (que pot arribar al 20% o al 35% del total). En d'altres, com Alemanya, on el parc públic no és tan important (un 6%), existeixen controls significatius dels preus del lloguer privat. Cap de les mesures previstes en la reforma aprovada pel Congrés dels Diputats va en aquesta línia. Per tant, **lluny de "dinamitzar el mercat de lloguer", només contribuirà a degradar-lo,** agreujant la situació d'emergència habitacional ja denunciada per Nacions Unides abans i després de l'esclat de la crisi. **El que sí resultaria eficaç per a la dinamització del sector, en canvi, seria forçar el lloguer social del milió de pisos buits en mans de les entitats financeres, especialment de les que han estat apuntalades amb recursos públics.**

² Societats Anònimes creades el 2009 per la Llei 11/2009, de 26 d' octubre que tenen com a objecte social exclusiu l'adquisició, tinença i promoció d'immobles urbans (ja siguin pisos, locals o centres comercials, oficines, hotels) per a llur arrendament.