

La desprotecció del llogater com a sortida en fals de la crisi habitacional: notes sobre el Projecte de Llei de Mesures de Flexibilització i Foment del Mercat de Lloguer d'Habitatges

Caterina Rilo i Vanesa Valiño
Observatori DESC, Barcelona, juliol de 2012

El passat 12 de maig, en el marc d'un Consell de Ministres, es va presentar l'esbós del que darrerament s'ha concretat com a [Projecte de Llei de Mesures de Flexibilització i Foment del Mercat de Lloguer d'Habitatges](#). La proposta de reforma, que molt probablement es debatrà al Congrés dels Diputats durant el mes de setembre, té com a objectiu incrementar l'exigu nombre d'habitatges que s'ofereixen en règim de lloguer.

La necessitat a l'estat espanyol d'afavorir règims de tinença diferents a la propietat privada com ara el lloguer resulten evidents¹. Aquesta necessitat, però, té a veure amb la **urgència de disposar d'un parc d'habitatges accessibles econòmicament i que atorguin seguretat als usuaris**. Això significa d'una banda, intervenir per tal que les despeses relacionades amb el pagament del lloguer siguin suportables, impedit per tant preus abusius, alhora que es faciliten períodes de tinença suficientment amplis com per dotar de certa estabilitat als llogaters en l'ús de l'habitatge. D'una altra banda, per a que el lloguer sigui un règim accessible cal garantir els ajuts al pagament i així impedir els desnonaments per motius econòmics.

Tanmateix, **els canvis proposats en el Projecte de Llei estan orientats exclusivament a fer més atractiu el lloguer per als grans propietaris i inversors en detriment de les condicions mínimes d'estabilitat i seguretat que precisen els llogaters**. En concret, la reforma legislativa vol promoure el lloguer del creixent nombre d'habitatges buits – al voltant dels 6 milions segons l'Institut Nacional d'Estadística –, sobre tot, dels 700.000 pisos nous en mans de bancs i caixes a partir de la intervenció en els següents àmbits:

- A) Desprotecció del llogater mitjançant la reforma de l'actual regulació de la Llei d'Arrendaments Urbans de 1994
- B) Agilització dels desnonaments per impagament de lloguer a partir de la modificació de la Llei d'Enjudiciament Civil de 2000
- C) Foment del negoci immobiliari mitjançant l'atorgament d'un règim fiscal privilegiat per a les SOCIMI²

A). En quant a la regulació del règim de lloguer es proposa, en primer terme, **l'escurçament del contracte de 5 a 3 anys**. Això significa obrir la porta a que cada 3 anys els propietaris puguin dur a terme pujades indiscriminades de la renda, o bé a que directament cancel·lin el contracte de lloguer sense haver de justificar si necessiten 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, es transitòria i per tant cal contemplar la possibilitat de finalitzar els contractes un cop la situació

¹ La mitjana d'habitatges en règim de lloguer a la UE-27 és del 25% front de l'11% de l'estat espanyol. "Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa", Gobierno Vasco, diciembre 2009.

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

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, es desfan d'altres garanties bàsiques pel llogater com la subjecció de l'actualització de la renda durant el període de contracte a l'increment de l'Índex de Preus al Consum, IPC. La reforma legislativa proposa en aquest aspecte que **llogater i propietari decideixin quin criteri aplicar per a l'actualització anual de la renda**. Aquesta premissa, en principi justificada per la voluntat del govern central 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**. Alhora, presumeix que els arrendadors tindran la capacitat d'entendre l'augment real de la renda que suposin els criteris d'actualització proposats. En aquest sentit, després de veure l'impacte en termes de clàusules abusives que ha tingut la suposada llibertat contractual en l'àmbit hipotecari, no seria d'estranyar la signatura de contractes de lloguer amb criteris d'actualització manifestament inassolibles.

La posició del llogater es veu afeblida, en tercer terme, per la **incorporació de nous motius que possibiliten la interrupció del contracte de lloguer**. D'una banda, en cas que el propietari vengui l'habitatge, si el lloguer no està inscrit en el Registre de la Propietat, el nou propietari no està obligat a respectar el contracte de lloguer vigent. De tal manera que l'arrendador es veu penalitzat fins el punt de veure's obligat a deixar casa seva si el propietari no ha inscrit el lloguer en el Registre corresponent. D'una altra banda, s'afavoreix la possibilitat de què el propietari recuperi el pis per a l'ús familiar. Aquesta possibilitat estava prevista anteriorment però només en els casos en què el contracte de lloguer ho contemplés explícitament. Finalment, es restringeixen les pròrrogues obligatòries de 3 a 1 any.

B). El segon àmbit en el qual incideix la proposta de reforma legislativa és el de **l'Agilització dels desnonaments per impagament de lloguer**. Aquesta nova reforma s'afegeix a les dues darreres impulsades el 2009, mitjançant la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios, i el 2011, a partir de la 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 del desnonament.

L'actual proposta de reforma significa una nova agilització amb l'**objectiu de convertir els desnonaments per impagament de lloguer en processos expeditius que impedeixin el coneixement per part del jutge dels motius pels quals la persona no fa efectiu el pagament del lloguer**. La proposta sembla introduir la creació d'un **nou procediment de desnonaments per motius econòmics encara més exprés i on gairebé desapareix la intervenció judicial**. Aquest procediment es faria servir en els arrendaments inscrits al Registre de la Propietat i en els casos en què el contracte de lloguer estableixi explícitament la seva finalització en cas d'impagament de la renda. Per a la resta de situacions la reforma legislativa preveu una nova agilització del procediment que permeti desnonar en tan sols deu dies.

Tenint en compte la desaparició dels escassos ajuts que existien per fer front al pagament del lloguer i el creixent empobriment de les classes populars aquesta nova agilització dels desnonaments per motius econòmics no pot fer més que empitjorar una situació que ja es presenta difícil. Davant la inexistència d'un parc de lloguer social on allotjar les famílies afectades per la crisi, i donat els ingents recursos econòmics i legals que s'estan posant en marxa per apuntalar les entitats financeres, semblaria òbvia l'exigència d'impedir els desnonaments, especialment quan es tracti d'habitatges en mans de bancs i caixes.

La proposta de reforma, però, no fa cap menció a la difícil situació de les famílies que per causes sobrevingudes com la pèrdua de la feina veuen materialment impossible satisfer les despeses del lloguer. El nou mecanisme s'aplicaria, doncs, tant si es tracta d'un arrendatari de mala fe com d'una família afectada per la crisi, i tant si es tracta d'un pis en mans d'entitats financeres com d'un habitatge d'un petit propietari. **Res no es preveu, tampoc, per evitar que els habitatges on s'han dut a terme desnonaments per impagament de lloguer restin buits.**

C). El tercer tipus de mesures estan orientades a promoure el règim de lloguer mitjançant **l'atracció d'inversions de capital**. Es preveuen doncs **nombrosos privilegis fiscals per a les rendes obtingudes a través del negoci immobiliari**. Amb aquest objectiu en ment s'elimina, així, el gravamen especial sobre béns immobles (3 % del valor cadastrals) que afectava els no residents. Alhora, es promouen les SOCIMI (Societats Anònimes Cotitzades d' Inversió al Mercat Immobiliari) a partir de diferents avantatges que en cas de fer-se efectius poden acabar convertint-les en les SICAV (Societats d'Inversió de Capital Variable) del món immobiliari.

Aquestes societats, tot i que ja gaudeixen d'una fiscalitat privilegiada no han tingut l'èxit esperat. **Actualment, per exemple, els guanys procedents de les SOCIMI obtinguts per part de persones físiques estan directament exempts de fer front al pagament de l'impost de la renda (IRPF), davant el 19% establert per a la resta de rendes del capital.** Alhora, aquestes empreses gaudeixen d'un gravamen del 19% sobre les rendes obtingudes, amb una exempció del 25%, front el 30% que suporten la resta d'empreses.

La reforma preveu en l'àmbit del negoci immobiliari nous avantatges per a les grans inversions de capital. Així, **es redueix de 7 a 3 anys el temps que els immobles adquirits per aquestes societats han d'estar disponibles en règim de lloguer.** El còmput d'aquests 3 anys comença quan la societat ofereix el bé en règim de lloguer i no pas des del moment en què comença l'arrendament. Alhora, **la reforma possibilita que el 100% de la inversió realitzada per part d'aquestes empreses es financi amb recursos aliens com ara crèdits, front del límit actual establert en el 70%.**

Conclusions

Aquestes mesures suposen en primer terme una vulneració dels compromisos assumits en matèria de drets humans en l'àmbit internacional. El passat mes de juny, el Comitè DESC de Nacions Unides va emetre un dur informe en què qüestionava obertament la legalitat de les retallades de drets socials promogudes a l'estat espanyol. Recordava, en aquest sentit, l'obligació dels poders públics d'enfortir les garanties legals en els desnonaments forçosos i d'oferir un allotjament alternatiu o una compensació suficient a les famílies afectades³.

Alhora, en segon terme, **la reforma legislativa contrasta amb les polítiques de foment del lloguer existents als països del nostre entorn.** El cas d'Alemanya, on la protecció del llogater es fa valdre tant dins el mercat de lloguer públic com en l'àmbit del lloguer privat representa un exemple a tenir en compte per evitar noves bombolles immobiliàries. **A Alemanya, doncs, la regulació dels preus del mercat de lloguer afecta també al sector privat.** Així, el principi general de llibertat contractual no impedeix que existeixin algunes disposicions que en cap cas poden ser alterades en perjudici de l'inquilí. Per exemple, el lloguer no pot ser superior a un 20% dels lloguers habituals de la localitat per a

³ Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals, 48º període de sessions, E/C.12/ESP/CO/5, 6 de juny de 2012.

habitatges similars. Més enllà dels límits marcats per la zona, existeixen mesures per prevenir pujades indiscriminades de preus de tal forma que aquestes no poden ser superiors al 20% en un període de 3 anys ⁴. **A França, per la seva banda, davant la situació d'emergència habitacional s'ha impulsat una reforma normativa que consisteix, igualment, en imposar límits a l'increment dels lloguers del sector privat en zones d'alta demanda residencial**⁵. De nou, s'impedeixen pujades indiscriminades en funció de la zona i de les característiques de l'immoble tant si es tracta d'un nou contracte de lloguer com de la renovació d'un contracte existent.

El caràcter de les propostes integrades en el Projecte de Llei de mesures de Flexibilització i Foment del Mercat del Lloguer d'Habitatges suposa, en tercer lloc, la constatació del fet que **el patrimoni immobiliari espanyol es troba en realitat concentrat en poques mans**. Així ho va constatar el Banc d'Espanya al confirmar que menys d'un 20% de la població posseeix un actiu immobiliari diferent de l'habitatge principal⁶. És per aquest motiu que cap de les propostes està orientada a afavorir el suposat mercat de petits propietaris. Ni les societats d'inversió, ni la renovació dels contractes cada 3 anys, ni la bateria de mesures orientades a privilegiar fiscalment els capitals immobiliaris són mesures que es corresponguin amb la suposada fragmentació de la propietat dels habitatges. Resulta d'un **cinisme total** que en l'actual context de pujada d'impostos a les rendes del treball, de retirada de les polítiques d'ajut a les famílies i davant del fracàs de l'economia financera **es promoguin nous privilegis fiscals per a les rendes de capital procedents dels fons d'inversió immobiliaris**.

En resum, la proposta de reforma legislativa suposa un pas enrere en l'objectiu de consolidar una política pública orientada a fer efectiu el dret a l'habitatge que de dur-se a terme de ben segur generarà un merescut rebuig per part de les entitats i plataformes socials que lluiten pel dret a l'habitatge.

⁴ "Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa", Gobierno Vasco, diciembre 2009

⁵ *Décret no 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989.*

⁶ "*Vides hipotecades. De la bombolla immobiliària al dret a l'habitatge*", Ada Colau i Adrià Alemany, Angle Editorial, Barcelona, 2012.