

CATALUÑA



Una mujer mira anuncios de pisos en una inmobiliaria de Barcelona el día 13. / ALBERT GARCIA

La futura ley catalana sobre el alquiler no podrá regular los precios

Los artículos, que se incorporarán al Código Civil, darán más garantías a los arrendatarios

CLARA BLANCHAR, **Barcelona**
La futura ley catalana sobre el alquiler de viviendas no podrá regular los precios, pero dará más garantías a los inquilinos. Incluirá novedades en cuestiones como la firma del contrato y sus cláusulas, quién paga las reparaciones o cuántos meses hay que depositar de fianza. El Departamento de Justicia de la Generalitat, que trabaja desde hace años en el texto, acabó de redactar el anteproyecto el verano pasado. La futura norma comenzó a perfilarse con la consejera Ester Capella en 2018, siguió Lourdes Ciuró y ahora está en manos de Gemma Ubasart. El texto ha estado en exposición pública y se han presentado alegaciones. Fuentes del departamento informan de que

“el nuevo equipo está estudiando todos los proyectos que tiene sobre la mesa” y que “la vivienda y los contratos de alquiler preocupan mucho, por lo que explorará las posibilidades para hacer avanzar el derecho a la vivienda a partir del Código Civil”.

Lo que se conoce como la LAU catalana (porque la ley española que regula el alquiler es la LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos) se incorporará al Código Civil de Cataluña, que ya incluye el arrendamiento de otros bienes, como las fincas rústicas. El libro sexto de esta legislación civil catalana regula los contratos y la nueva norma añadirá las residencias habituales, de veraneo o los locales.

En el caso de las primeras resi-

dencias, la LAU catalana no podrá regular los precios. Es así porque la anulación por parte del Tribunal Constitucional (TC) de los artículos sobre la contención de rentas de la ley 11/2020, que estuvo en vigor 18 meses, enterrará cualquier nuevo intento. El TC consideró que la norma catalana invadía las competencias del Estado en materia civil para regular las bases contractuales. Está por ver cómo la futura ley de vivienda del Gobierno de Pedro Sánchez, que lleva meses en callada, regula las subidas de los precios de alquiler o si habilita a las comunidades a hacerlo.

Desde el grupo de trabajo de la Sección de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación de Cataluña, el catedrático

Fija la duración de los contratos respetando la regulación estatal

El inquilino podrá subarrendar un año sin permiso del propietario

El economista Agustí Jover, experto en vivienda y autor de un informe encargado por el Observatorio, alertó de la enorme tensión que hay en Barcelona y el resto del Área Metropolitana porque “la creación de hogares triplica la vivienda disponible, lo que dispara los precios al alza”. “Para controlar los precios hay que hacerlo de manera que el mercado aguante la oferta; lo que ha pasado es que la oferta cayó de forma drástica cuando los municipios declarados área tensa controlaron precios”, lamentó.

Su propuesta pasa por repartir el coste entre los propietarios y la Administración: “Habría que incorporar correcciones, porque si cargas el 100% del coste al mercado, al propietario, se marcha, abandona y los efectos no son los

de Derecho Civil de la Universidad Pompeu Fabra Josep Ferrer explica que el texto del anteproyecto sí fija la duración de los contratos, respetando la ley estatal: cinco años si el propietario es un particular y siete si es una empresa.

La futura regulación del alquiler de arrendamientos urbanos en Cataluña “no es un gran instrumento que permita hacer grandes políticas de vivienda en materia de control, porque compete al Estado”, admite Ferrer. El jurista entiende que la regulación de los contratos de arrendamiento en el Código Civil “dejará sin efecto la LAU en Cataluña”. “La Generalitat tiene competencias y el preámbulo de la norma lo justifica ampliamente. También el consejo de Garantías Estatutarias, cuando advirtió de que Cataluña no podía regular los precios, si afirmaba que se podían regular los contratos de arrendamiento de vivienda”, añade.

Más moderna

Ferrer entiende que la futura norma “moderniza la regulación en cuestiones que pueden ser relevantes” y que dan más garantías a los inquilinos. Introduce, por ejemplo, la regulación del alquiler de habitaciones por uso residencial por un mínimo de tres años. También permite al arrendatario subarrendar por un máximo de un año la vivienda sin tener permiso del arrendador. Sobre los contratos, fija qué cláusulas pueden contener y cuáles se consideran abusivas. Los arrendatarios podrán, además, tomar imágenes del estado del piso, para poderlas comparar al final del contrato.

Otra novedad, que hoy en día provoca conflictos, es quién se encarga de los gastos de contratación. El texto apunta que los gastos de formalización del contrato deben correr a cargo de quien ha encargado la prestación del servicio (habitualmente el propietario) y que no se pueden trasladar al inquilino.

“En global, el texto mejora la posición del inquilino”, valora Ferrer. Y pone más ejemplos: reparaciones, sobre las fianzas (fija una mensualidad obligatoria y no más de dos como garantía) o que explicita que tendrán derecho de adquisición preferente de las viviendas si se ponen a la venta (derecho de tanteo).

Los expertos cuestionan la norma que congeló las rentas

Economistas y juristas alertan de que se redujo la oferta

C. B., **Barcelona**
La 11/2020, la ley catalana que reguló el precio de los alquileres (impidió subirlos durante un año y medio, hasta que el Tribunal Constitucional la tumbó), consiguió bajar las rentas, pero también redujo la oferta de vivienda para arrendar. Es la alerta que lanzaron varios expertos, economistas y un jurista, que participaron en la semana pasada las jornadas *Los nuevos sistemas de control de alquileres, a debate*, organi-

zadas por el Centro Ernest Lluch de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo y el Observatorio Metropolitano de la Vivienda.

En la apertura, sin entrar en detalles, el economista y presidente del Consejo Económico y Social de España, Anton Costas, consideró que “intervenir en un mercado, cualquiera que sea, cuando es estrecho, no consigue que los efectos positivos sean elevados, y, en cambio, es posible que tenga efectos negativos no

deseados”. “Ya en los siglos XVIII y XIX los clásicos nos alertaban de los efectos no queridos de las intervenciones”, apuntó. Costas alertó de la “densidad y gravedad que tiene el problema de la vivienda en nuestro país en términos de exclusión residencial de una magnitud extraordinaria, que impide la emancipación de los jóvenes” y señaló a “la creación de un parque de vivienda de alquiler y asequible” como receta para abordar el problema.

deseados”. Sobre en qué medida la contención de rentas afectó sobre la subida de precios actual, argumentó “no se puede discernir cuánto hay en el alza de desajuste entre oferta y demanda y cuánto de regulación”. Además, rechazó que la regulación del mercado sea el instrumento adecuado para resolver el problema de acceso de la población más vulnerable.

Sobre la tensión que registra el mercado en el área de Barcelona, la presidenta de Gestores de Vivienda Social en Cataluña, Lidia Guillen, alertó de que la falta de pisos de alquiler en la capital ha llevado al límite el mercado inmobiliario de la segunda corona metropolitana y pidió “medidas estructurales que reconozcan la vivienda como un derecho”.