

Estado español: Una crítica en cinco puntos a la nueva ley de vivienda

JAIME PALOMERA :: 18/04/2023

Si hay algo que demuestran los estudios es que solo las regulaciones del alquiler rigurosas y sin fisuras son capaces de limitar los precios y reducir las desigualdades

Ya apuntaba a esto Piketty, en *Capital e Ideología*, y lo confirma el artículo reciente de Kholodilin y Kohl. Así era, por ejemplo, la ley catalana que estuvo vigente entre 2020 y 2022, y por eso **logró bajar los precios** entre un 4 y un 6% en los municipios regulados, cosa que no sucedió en los no regulados. En cambio, cuando hay resquicios en la ley, el mercado los identifica muy rápido, y encuentra la manera de seguir aumentando las rentas.

La **regulación que han anunciado los partidos del gobierno, ERC y Bildupertenece**, ahora mismo, a esta segunda categoría. Claro que se han logrado algunos avances muy importantes que los sindicatos llevan años promoviendo, como que las inmobiliarias no puedan seguir cobrando honorarios a los inquilinos por un servicio que dan a los caseros. Pero en lo que respecta a la regulación de precios del alquiler, la actual propuesta tiene demasiadas vías de escape. Si no se modifica, seguirán subiendo al mismo ritmo, y es posible que también las expulsiones. Trataremos de explicar por qué, en cinco puntos.

1. Para empezar, el borrador pactado permite seguir con la figura de los alquileres de temporada: contratos basura que vulneran todos los derechos. Si el casero quiere saltarse la regulación, solo tiene que hacer esto, lo que le permite subir el precio sin límite y echar al inquilino al cabo de unos meses. Esto ya está pasando. Es la gran apuesta de buena parte del sector inmobiliario para sortear todas las normativas.

El resultado previsible es que la oferta en el mercado residencial se desplomará, siendo cada vez más desviada a este submercado de contratos basura. Solución: incluir los alquileres de temporada en la regulación de precios, y garantizar que no se puede encadenar más de un contrato de este tipo.

2. Si el casero decide hacer un alquiler normal, en teoría no puede superar el precio del anterior contrato. Pero la ley está redactada de tal manera que es muy difícil asegurar que esto se cumpla. De hecho, se crea un incentivo para expulsar al inquilino: con esta propuesta, es la manera más fácil de poder subir el precio sin límite, porque el nuevo inquilino tendrá muy difícil comprobar cuál era el precio del anterior contrato. Además, la ley deja la puerta abierta a poder añadir gastos adicionales (como el IBI o las tasas de residuos) para poder subir el precio. Solución: que sea realmente obligatorio indicar en todos los contratos cuál era el precio del anterior alquiler.

3. Se habla de que el inquilino puede acogerse a prórrogas adicionales de hasta tres años, pero ojo, esto no afecta a los contratos vigentes. Solo a los que se firmen a partir de 2023. Estamos hablando por tanto de prórrogas que empezarían como muy pronto en 2028, no ahora.

4. El acuerdo incluye muchos supuestos en base a los cuales se puede subir el precio un 10% adicional. Ahora mismo hay un montón de supuestos de rehabilitación y mejoras accesibilidad, que remiten a muchísimas formas de actuación difícilmente comprobables por la administración local. Entre ellos, instalar una rampa en el edificio en los dos años anteriores al nuevo contrato. Una puerta abierta a la picaresca.

Se tendría que acotar muchísimo: que sean mejoras realmente acreditables, que haya que presentar factura, y que la parte repercutida al inquilino sea proporcional a lo que se ha gastado, no superando jamás ese 10% del alquiler.

5. También hay que añadir a todo esto las subidas interanuales, vinculadas a la inflación. Entre 2023 y 2024 habrían limitaciones, pero se podrían hacer aumentos paulatinos igualmente, como ya esta pasando ahora. Y a partir de 2025, vía libre.

El acuerdo de ley toca muchas otras cuestiones que requieren un análisis sosegado. Pero respecto a la regulación de alquileres, el titular es inequívoco: si no se mejora, difícilmente funcionará. Es más, podría tener efectos perversos y generar mucha frustración, además de dar munición a sus adversarios. Cualquiera que conozca un poco el mercado y lea la ley con rigor llegará a la misma conclusión.

No es suficiente regular: hay que hacerlo bien. Nos jugamos el futuro de una medida que muchos desean que fracase.

** Doctor en Antropología, Instituto de Investigación Urbana y Sindicat de Llogateres.
blogs.publico.es*

https://www.lahaine.org/est_espanol.php/estado-espanol-una-critica-en