

Proteger el derecho a la vivienda es garantizar un alquiler justo

Primera valoración del Observatorio DESC del Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Después de años soportando reformas regresivas en materia de alquileres se hacen pasos en el buen sentido, pero la norma se queda muy corta para proteger a los inquilinos e inquilinas y conseguir un alquiler justo y estable. Desde el Observatorio DESC esperamos que otras medidas, en especial el control de precios de alquiler, complementen lo expuesto en el Real Decreto de manera urgente.

El pasado viernes **el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto-ley 21/2018 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**. Hoy 18 de diciembre se ha publicado en el BOE y mañana entra en vigor, quedando para los próximos 30 días la validación en el Congreso. Desde el movimiento por el derecho a la vivienda y los colectivos sociales **hace tiempo que se denunciaba la situación insostenible de los inquilinos e inquilinas**. La PAH [<https://afectadosporlahipoteca.com/2018/12/14/habla-la-pah-sobre-el-decreto-ley-para-reformar-la-lau/>] y el Sindicato de Inquilinas [<https://sindicatdellogateres.org/comunicado-de-los-sindicatos-de-inquilinas-e-inquilinos-sobre-el-real-decreto-ley-de-medidas-urgentes-en-materia-de-vivienda-y-alquiler-aprobado-por-el-consejo-de-ministros>] ya han expresado públicamente su valoración de la reciente iniciativa del Gobierno. Reconociendo la importancia de esta norma, que debería aportar estabilidad al régimen de alquiler, **las medidas propuestas son de alcance limitado y excluye grandes demandas como el control de precios**, que sí se incluía en el pacto de presupuestos entre Unidos Podemos y PSOE.

Aun reconociéndolo como problema en el propio preámbulo, difícilmente este Real Decreto va a revertir el aumento de los precios del alquiler de los últimos años, especialmente en ciudades como Barcelona y Madrid y muchos otros centros urbanos, si no hay sistema de control de precios. También la introducción de la norma afirma que los **desahucios por impago de alquiler crecen un 5% anual**. Ante ello, se propone una coordinación entre servicios sociales y juzgados, ya existente en diversas comunidades autónomas pero ineficaz. En este caso, se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para **introducir la suspensión del desahucio de personas vulnerables uno o dos meses** para facilitar el realojo por parte de la administración. Suponiendo que este mecanismo de comunicación entre el poder judicial y los municipios funcione, **el plazo de tiempo de uno o dos meses es notoriamente insuficiente** si se tiene en cuenta la tardanza de los poderes públicos en conseguir vivienda alternativa, tal y como demuestran los distintos casos de desahucios paralizados en España por el propio Comité DESC de la ONU ante la falta de actuación de las administraciones por varios años o las listas de espera para viviendas de emergencia.

Además, se abordan dos temas importantes para los inquilinos e inquilinas: **limitar las fianzas a 1 o 2 meses y establecer que sea el propietario quien tenga que asumir las comisiones de las empresas intermediarias** como inmobiliarias y APIs, aunque solamente en caso de persona jurídica. Si bien esto supone un avance respecto a la injusta sangría actual de fianzas desproporcionadas y comisiones abusivas que impide alquilar a muchas personas, continúa suponiendo un desembolso de dinero elevado.

Regresar a la duración de 5 años de los contratos era una propuesta de mínimos, introducir una duración de 7 años para propietarios que sean persona jurídica da un poco más de oxígeno a los inquilinos e inquilinas. Pero **5 o 7 años en una vivienda no permiten desarrollar un proyecto de vida digna** salvo que se pueda preveer qué pasará después: **es urgente incorporar límites a las subidas de precio entre contratos y prohibir las no-renovaciones sin motivo justificado. Los desahucios invisibles seguirán ocurriendo**, ahora cada 5 o 7 años en lugar de cada 3, ya que no se plantean medidas que frenen las subidas entre contratos. Por otro lado, **en caso de venta del inmueble a otro propietario, los inquilinos podrían ser expulsados** si el contrato no está registrado: se perpetúa una grave inseguridad para los moradores.

Cabe destacar que la norma contempla la **posibilidad de actuación sobre los pisos vacíos mediante el recargo del IBI** por parte de los municipios, opción hasta ahora bloqueada por falta de desarrollo legislativo estatal, siendo tal vez una de las mejores herramientas que aporta esta modificación legislativa; además de un paso largamente reclamado por entidades sociales y municipios (según estadísticas de la Dirección del Catastro, hasta 2017, 209 municipios habían aprobado este tipo de recargo sin poder aplicarlo). Es pertinente en consecuencia, demandar al Gobierno esta misma decisión en la regulación de precios abusivos.

Finalmente, se habilita de forma ambigua, la posibilidad de bonificar este impuesto en caso de "renta regulada", medida interesante para fomentar la cesión de viviendas privada. Se abre la posibilidad al tanteo y retracto por parte de las administraciones, **y se excluye las viviendas de uso turístico** del régimen de alquiler habitual y se habilita a las comunidades de vecinos a repercutir más gastos comunes a estas viviendas, aspecto que deberá ser valorado por las entidades vecinales y sociales que luchan contra la turistificación.

En conclusión, cabe afirmar que, después de años soportando reformas regresivas en materia de alquileres, una reforma ambiciosa de la LAU en el sentido de proteger definitivamente el derecho a la vivienda, había generado grandes expectativas, y si bien se hacen pasos en el buen sentido, **la norma se queda muy corta para proteger a los inquilinos e inquilinas y conseguir un alquiler justo y estable.**

Desde el Observatorio DESC esperamos que otras medidas, en especial el control de precios de alquiler, complementen lo expuesto en el Real Decreto de manera urgente. El Comité DESC de Naciones Unidas exigía este mes de marzo al gobierno español revisar su ley de alquileres, regular el mercado de vivienda y aportar garantías de defensa/realojo para los desahucios de vivienda habitual. Mientras tanto, nuestras ciudades están perdiendo miles de vecinos y vecinas que no pueden permitirse seguir viviendo en sus barrios y son expulsadas por las subidas abusivas del alquiler, los contratos cortos y las comisiones desmedidas.