



Informe de retorn a les aportacions a la consulta pública prèvia a l'elaboració de l'Avantprojecte de llei d'arrendament de finques urbanes

El Departament de Justícia va obrir una consulta pública sobre l'Avantprojecte de llei d'arrendament de finques urbanes que té per objecte dur a terme una regulació integral del contracte d'arrendament urbà.

Els objectius principals de la iniciativa són: equilibrar la relació de drets i obligacions entre arrendatari i arrendador; facilitar l'accés al mercat d'habitatges en règim d'arrendament urbà a un preu assequible; contribuir a l'estabilitat dels arrendaments de finques urbanes en benefici de la part arrendatària; regular el preu de l'arrendament, quan sigui necessari; reduir la conflictivitat que genera acreditar l'estat dels immobles sobre els possibles danys anteriors i posteriors al contracte, i regular la singularitat de l'arrendament d'habitacions de les persones que opten per aquest tipus de contracte de manera estable, així com altres formes especials d'arrendament.

Des del dia 27 de maig de 2019 i fins el dia 25 de juny de 2019 es convidava la ciutadania a fer aportacions a través del Portal de Participa de la Generalitat de Catalunya amb l'objectiu de disposar de les opinions i de conèixer el posicionament respecte d'aquells punts que permetin una millor elaboració de l'Avantprojecte de llei d'arrendament de finques urbanes. També es va fer difusió per mitjà de la pàgina web del Departament de Justícia, per mitjà d'una nota de premsa del Departament i per correu electrònic als principals grups afectats per la iniciativa.

Durant el període de presentació de propostes a la consulta prèvia, el Col·legi d'API de Girona ha fet aportacions a l'espai participa.gencat.cat. A continuació, s'enumeren i es valoren:

- 1) Des del Col·legi d'API de Girona es considera important disposar d'un règim jurídic propi d'arrendaments urbans, dins del marc del dret privat propi de Catalunya.

Proposen tenir en compte la regulació de la matèria que s'està efectuant a nivell europeu per tal configurar el contracte d'arrendament i les relacions entre arrendador i arrendatari d'una manera més equilibrada, moderna i innovadora i no limitar-se a endurir terminis i condicions de la LAU atès que només comportaria desincentivar l'oferta del parc privat d'habitatge de lloguer.

Respecte a aquesta proposta, cal manifestar que l'avantprojecte de llei d'arrendament de finques urbanes pretén fer una regulació integral tenint en compte la regulació europea sobre aquesta matèria, per tal de configurar un contracte que equilibri la relació de drets i obligacions entre arrendatari i arrendador i reforci les garanties de les parts implicades.

- 2) El Col·legi d'API de Girona manifesta la seva conformitat en establir un termini de vigència més llarg dels contractes de lloguer per tal de contribuir a l'estabilitat dels arrendaments de finques. No obstant això, matisa que, perquè aquesta mesura sigui equilibrada, ha de venir acompanyada d'un mecanisme legal que permeti a l'arrendador poder actualitzar la renda del lloguer a preus de mercat (tenint en compte, per exemple, els índex de referència de preus de mercat) i d'un sistema judicial ràpid i eficient per poder recuperar la finca en cas d'incompliment contractual per part de l'arrendatari.

Efectivament, tal com s'ha comentat en el punt anterior, la voluntat de l'avantprojecte de llei serà configurar les relacions entre arrendador i arrendatari de la manera més equilibrada possible així que es valoraran aquestes observacions en el moment de configurar la regulació del contracte.

- 3) En quant a la limitació del preu dels arrendaments, el Col·legi d'API de Girona considera que aquesta mesura no es pot dur a terme de manera generalitzada sinó de manera excepcional en determinats barris i de forma temporal per evitar efectes adversos com la disminució de l'oferta d'inversió en pisos de lloguer. Considera, a més, que l'actual Índex de Referència dels Preus de Lloguer no contempla totes les característiques que s'han de tenir en compte al moment de determinar un preu de lloguer.

És un fet notori que el preu mitjà del lloguer ha experimentat increments molt superiors a les rendes de treball i que cal reduir la diferència entre l'increment accelerat del preu del lloguer i l'estancament dels salaris. En aquest sentit, la iniciativa tindrà en compte les singularitats de cada territori a l'hora d'avaluar la necessitat d'establir mecanismes de limitació del preu del lloguer.

- 4) El Col·legi d'API de Girona està d'acord en què es regulin les noves formes d'arrendament sorgides en els darrers anys, com ara el pluriarrendament, l'arrendament d'habitacions, la denominada llar compartida o l'arrendament de curta durada per a persones que precisen allotjament durant l'ingrés hospitalari d'un familiar. També considera necessari establir mesures per lluitar contra l'ocupació il·legal de pisos en propietat i contra els abusos del lloguer d'habitacions.

En aquest sentit, la iniciativa normativa té per objecte regular aquestes noves formes d'arrendament per donar resposta a les noves realitats socials que s'estan donant. A la vegada, tenint en compte que la iniciativa pretén dur a terme una regulació integral del contracte d'arrendament de finques urbanes, es prendrà en consideració la proposta formulada respecte la lluita contra l'ocupació il·legal de pisos i els abusos del lloguer d'habitacions.

- 5) En relació a la incorporació de nous mecanismes, a través de les noves tecnologies, per poder acreditar l'estat dels immobles i evitar així conflictes innecessaris entre arrendadors i arrendataris, el Col·legi d'API de Girona es mostra totalment d'acord.

Efectivament, l'avantprojecte de llei d'arrendaments de finques urbanes incorporarà mecanismes relacionats amb les noves tecnologies per reduir la conflictivitat actual en l'acreditació de l'estat dels immobles.

- 6) Per últim, el Col·legi d'API de Girona creu necessari revisar les relacions entre arrendador i arrendatari per tal de fer-les més equilibrades i formula una sèrie de propostes (allargar la durada dels contractes, revisar les rendes per adaptar-les a preu de mercat, facilitar que les fiances es puguin abonar per terminis, facilitar que de comú acord es puguin efectuar obres de conservació i millora de l'habitatge amb les corresponents compensacions a favor de l'arrendatari si aquest assumeix les obres,...).

Es tindran en compte aquestes consideracions per tal de configurar les relacions entre les parts implicades de la manera més equilibrada possible.

D'acord amb el procediment per l'elaboració de normes reglamentàries regulat a la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques, el text normatiu se sotmetrà als tràmits d'audiència i informació pública en el moment que legalment sigui procedent.

Director general de Dret i d'Entitats Jurídiques