

Preguntes per a orientar les aportacions

1. Creieu que és necessari afrontar els actuals problemes en el mercat de lloguer a través d'un règim jurídic propi del contracte d'arrendament urbà? Des del Col·legi API de Girona ens sembla important que a Catalunya podem disposar d'un règim jurídic propi d'arrendaments urbans, dintre del marc del dret privat propi de Catalunya. El que no ens sembla correcte, és que aquest règim jurídic propi es limiti a modificar aspectes puntuals de la LAU espanyola, seguint sempre el mateix esquema i dinàmica de la LAU.

Cal afrontar i plantejar el contracte d'arrendament i les relacions entre arrendador i arrendatari, amb un nou enfoc, molt més modern i innovador, seguint altres sistemes del nostre entorn europeu. L'objectiu hauria de ser un equilibri contractual entre arrendador i arrendatari, que permeti assegurar una estabilitat i seguretat per les dues parts.

Si ens limitem a endurir els terminis i condicions de la LAU, l'únic que s'obtindrà és desincentivar l'oferta del parc privat d'habitatges de lloguer.

2. Creieu que és una solució adequada establir un termini de vigència més llarg dels contractes de lloguer per tal de contribuir a l'estabilitat dels arrendaments de finques? Estem d'acord que els contractes de lloguer tinguin un termini llarg de vigència, però sempre i quan vagi acompanyat d'un mecanisme legal que permeti al propietari / arrendador poder actualitzar la renda del lloguer a preus de mercat (en aquests casos podria tenir una bona utilitat els Índexs de Referència de Preus de Mercat), i un sistema judicial ràpid i eficient per poder recuperar la finca en cas d'incompliment contractual per part de l'arrendatari. Si ens limitem a allargar els terminis i congelem les rendes del lloguer, això representa un desequilibri entre les parts.

3. Creieu convenient limitar el preu dels arrendaments? De quina manera es podria aconseguir aquesta limitació? No és necessari limitar els preus de lloguer. En tot cas de forma molt excepcional en determinats barris que pugui haver-hi importants tensions entre la demanda i l'oferta, i de forma temporal. En la major part de les ciutats i poblacions de Catalunya actualment els preus de lloguer ja no pugen, estan estabilitzats i més aviat tendeixen a la baixa, així ho demostra els estudis de mercat que des del COAPI de Girona efectuem de forma semestral a les 9 principals poblacions de les comarques de Girona. Per tant, al menys pel que fa a la província de Girona no és recomanable entrar en una política de limitació de preus.

Els seus efectes serien totalment contraris, ja que, com hem dit, totes aquestes limitacions van en contra de facilitar l'oferta d'inversió en pisos de lloguer, que en definitiva la solució real i necessària a la manca de lloguer és molta més oferta, i quanta més oferta, més limitació i estabilització dels preus.

A més també cal considerar 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.

4. Creieu oportú dur a terme una regulació sistemàtica de les noves formes d'arrendament sorgides en els darrers temps, 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? Què caldria tenir en compte en fer la regulació d'aquestes noves formes d'arrendament? Estem a favor que es regulin aquestes noves formes d'arrendament. Són situacions reals, que haurien d'estar regulades, com unes formes més de l'arrendament. Cal també regular i facilitar mesures molt més contundents i eficients per lluitar contra l'ocupació il·legal de pisos en propietat i contra els abusos del lloguer d'habitacions. Actualment s'estan implementant moltes màfies que s'aprofiten de la lentitud i ineficiència del sistema judicial i provoquen situacions molt perilloses contra la seguretat i l'abús de persones vulnerables. Si no es troba una solució a "aquesta nova normalitat", que ha esdevingut els darrers anys, en el sentit que tothom té dret a ocupar pisos, molts propietaris prefereixen posar el seu patrimoni a la venda, pel risc i problema que suposa la possible ocupació il·legal.

5. Creieu necessari establir nous mecanismes, a través de les noves tecnologies, per tal d'acreditar l'estat dels immobles, evitant així conflictes innecessaris entre arrendadors i arrendataris? Totalment d'acord. És necessari que la legislació s'adapti i contempli els nous mecanismes que van apareixent a través de les noves tecnologies.
6. Creieu necessari revisar les relacions arrendador-arrendatari per tal d'aconseguir un major equilibri? De quina manera? Ja s'ha esmentat en els anteriors apartats, i així es va exposar en les diverses ponències que el COAPI de Girona va organitzar el passat 15 de març sobre la problemàtica del lloguer, amb intervenció d'especialistes en la matèria i representants de les administracions públiques.

Un nou marc legal de l'arrendament, ha de contemplar com a objectiu prioritari, aconseguir un major equilibri entre les dues parts contractants.

Per això des del COAPI de Girona, com a coneixedors de primera mà de la realitat del lloguer, ens posem a disposició de la Conselleria per participar i aportar en aquest procés legislatiu les nostres propostes innovadores, per obtenir aquest equilibri entre arrendador i arrendatari. Algunes d'aquestes propostes serien: allargar duració vigència dels contractes, revisió de les rendes per adaptar-les als preus de mercat, facilitar que les fiances es puguin abonar per terminis, facilitar que de comú 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, etc....