

INFOCAMBRA

CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE SABADELL I COMARCA

Butlletí nº17 - Gener 2022

'Bono Alquiler Joven'



Una apuesta insuficiente

1 i 2. El 'Bono Alquiler Joven': repercussió menor en el mercat de lloguer pels joves

3 a 7. Entrevista: Consellera de Justícia Generalitat, l'Honorable Sra. Lourdes Ciuró

8. Entrada en vigència 'ipso facto' del Decret Llei 28/2021 amb modificació del Codi Civil

9 i 10. El llistat de Mercat Tens es publica al DOGC mesos després d'entrar en vigència

11 i 12. El consell de ministres aprova la 'Ley de Vivienda' tot i l'informe contrari del CGPJ

13. Notícies breus relacionades amb el sector de l'habitatge i la propietat privada

Una veritat a mitges a la vida s'acaba convertint, massa vegades, en una gran mentida, també en política

Els darrers dos anys, segurament encara no en som conscients, perquè estem només pendents d'esquivar el fet de contagiar-nos de les diferents variants de la Covid-19, ens ha tocat viure un moment de la història que els llibres recolliran i s'estudiaran a les escoles d'aquí a molts anys, de la mateixa manera que els adults d'ara hem llegit o sentit a parlar de diferents pandèmies que ens han anat afectant al llarg dels darrers segles a molts països d'arreu d'Europa i de la resta del món, provocant vertaders estralls a la població i un nombre de pèrdues de vides humanes molt important.

En aquest sentit, la pandèmia que patim des de fa gairebé dos anys ens ha situat en una posició complicada com a societat en general, i a cadascun de nosaltres a títol individual, perquè tots estem patint una de les pitjors sensacions que es poden tenir a la vida, conviure amb incertesa i angoixa cada dia. Tots estem subjectes de manera gairebé constant a les mesures restrictives i de control establertes per les autoritats per tal que la transmissió del virus no creixi, com per exemple, ho està fent el darrer mes i mig amb la variant 'Òmicron', i produeixi una saturació del sistema sanitari que faci impossible que es pugui garantir l'atenció mèdica als ciutadans.

Unes mesures de control (mobilitat, mascareta, acreditacions) que, a més, van de la mà de les pautes de vacunació que ens han marcat des dels organismes públics, i que la població com a mínim, a casa nostra, ha complert de manera gairebé unànime, ja que els percentatges de persones vacunades amb la pauta complerta, han situat a Espanya en gairebé líder mundial dins dels països amb més persones que han acceptat el fet que la vacunació massiva era el camí indispensable per tal de fer possible una "nova normalitat", i que va generar un imaginari col·lectiu també, en gran part, de les diferents compareixences públiques dels polítics del nostre país els darrers mesos.

Ara, però, ens trobem en un moment de màxima dificultat, que caldrà saber gestionar entre tots, per intentar posar un grau de sensatesa i calma social, ja que la fatiga pandèmica és una evidència i conviu entre nosaltres, segons apunten els professionals en salut mental, que han vist com augmentaven les consultes de manera exponencial. És per això, que la gent més enllà de ser obedient en allò que se li marca com el camí correcte socialment la seva paciència no pot ser infinita, perquè com va decretar el mateix Tribunal Constitucional, s'han incomplert i atemptat contra els drets i llibertats individuals de les persones en nom del bé comú.

Per tant, des de la nostra entitat, com no pot ser de cap altra manera, fem una crida a tothom a continuar complint les normes pel bé de tots, però, sobretot, també fem un prec als dirigents polítics perquè treballin per donar certesa a la societat i que no facin servir un element vital de les persones com és la salut per fer proclames victorioses de superació d'un element tan imprevisible i canviant, inclús per aquells que en són experts (metges, viròlegs o epidemiòlegs) com és una pandèmia a escala global.

Idea original: Joan Poch i Xavier Calvó

Textos - col·laboracions: Xavier Calvó, Joan Poch, Jaume Torras, Miquel Àngel Vicente, Antoni Quintana, Jaume Auró.

Disseny gràfic i maquetació: Xavier Calvó

la Cambra

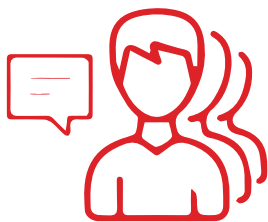
Cent anys al servei dels propietaris

El 'Bono Alquiler Joven' una ajuda real per afavorir el lloguer als joves o una aposta política insuficient?

L'any 2022 hauria de fer-se efectiva la 'Ley de Vivienda' aprovada pel govern espanyol amb un acord tancat amb els seus socis de govern i els partits que els donen suport, tot i que havien anunciat que es faria vigent a mitjans del mes de gener, ha rebut un entrebanc en forma d'un informe contrari per part del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Tot i que, sí que s'ha fet pública l'entrada en vigència d'una mesura que formava part del conjunt de mesures complementàries d'aquesta nova regulació, el que s'ha conegut com a 'Bono Alquiler Joven' que pretén ser una ajuda per als joves que vulguin cercar un habitatge de lloguer.

Una mesura que segons els seus impulsors, com ja vàrem comentar en anteriors butlletins INFOCAMBRA, hauria de suposar una ajuda directa per a milers de joves de tot l'estat espanyol per fer créixer el nombre de persones que poguessin accedir a un lloguer de manera més efectiva i amb més facilitat per accedir-hi de manera directa. A continuació us recordem quins són els requisits que es demanen (segons les dades publicades al BOE Reial Decret 42/2022 en data 18 de gener) i que donen dret a rebre aquests 250 euros/mensuals els pròxims dos anys per fer front als contractes d'arrendament com a llogaters:

Quins són els requisits per tal de fer-ne la petició?



Ser persona física i tenir fins a trenta-cinc anys, inclosa l'edat de trenta-cinc anys, en el moment de sol·licitar l'ajut.



Posseir la nacionalitat espanyola, o la d'algun dels Estats membres de la Unió Europea o de l'Espai Econòmic Europeu, Suïssa, o el parentiu determinat per la normativa aplicable. En el cas de les persones estrangeres no comunitàries s'han de trobar en situació d'estada o residència regular a Espanya.



Ser titular o estar en condicions de subscriure, en qualitat de persona arrendatària, un contracte d'arrendament d'habitatge formalitzat en els termes de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans o, en qualitat de persona cessionària, d'un contracte de cessió d'ús. En cas de lloguer d'habitatge no és exigible que la formalització sigui en els termes de la Llei 29/1994. La renda arrendatícia o el preu de cessió de l'habitatge objecte del contracte d'arrendament o cessió ha de ser igual o inferior a 600 euros mensuals, una xifra que es podrà incrementar fins a 900 euros en zones considerades de mercat tens de lloguer.



Disposar almenys d'una font regular d'ingressos que us reporti unes rendes anuals, inclosos els de les persones que tinguin el domicili habitual i permanent a l'habitatge arrendat (empadronades de manera obligatòria), constin o no com a titulars del contracte d'arrendament o cessió, iguals o inferiors a 3 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM), un màxim de 24.318 euros/bruts. En el supòsit de lloguer d'habitatge no s'inclourà la renda de les persones que tinguin el domicili habitual i permanent a l'habitatge, només es consideraran les de la persona física arrendatària.

Una aposta d'ajuda al lloguer juvenil per part del govern espanyol, existent des de fa anys, també a altres països que formen part de la Unió Europea, que arriba acompanyada de crítiques des de diferents àmbits, ja que es qüestiona l'abast real que pugui tenir en els futurs contractes de lloguer que se signin i en aquells existents, perquè la mesura té caràcter retroactiu, i tot i que està previst que es podran demanar a partir del mes de març es podran sol·licitar des de l'1 de gener del 2022.

El sector de l'habitatge hi veu esclètxes!

Els darrers dies diversos col·lectius i actors relacionats amb el sector de l'habitatge, també des de la CAMBRA, hem manifestat els nostres dubtes que aquesta sigui una mesura efectiva i que té un component populista, ja que entre d'altres hem apuntat que només beneficiarà al voltant d'uns 70.000 joves a tot l'estat, que suposa **un percentatge per sota del 2% del total de població jove emancipada**, amb l'afegit, que estableix contractes de lloguer no superiors a **600 euros de renda mensual**, quan a la gran majoria de municipis catalans (a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i grans capitals catalanes) existeix un mercat tens en l'arrendament on els preus es troba a hores d'ara molt per sobre d'aquesta renda mensual, tot i que els legisladors han apuntat que aquesta xifra es podria veure incrementada amb un d'acord amb les comunitats autònomes fins als contractes on la renda s'establís fins a un màxim de 900 euros/mes.

Un conjunt de restriccions per rebre l'ajuda...

Un altre dels problemes que s'apunten són les restriccions per exemple: **que no siguin complementàries amb altres ajudes**, a no ser que aquestes siguin de caràcter social, com les de les ajudes com 'l'Ingrés Mínim Vital', que en aquest cas sí que serien compatibles. La necessitat de la **justificació periòdica a l'Administració** que està pagant de manera regular el lloguer del contracte pel qual està rebent aquesta ajuda. **S'elimina la possibilitat que hi hagi un vincle familiar entre propietari i arrendatari**, ni tan sols de caràcter mercantil, mitjançant societats, per tant, si existeix una relació fins a segon grau de consanguinitat no pots accedir a aquesta ajuda. I tampoc, a totes aquelles **persones que siguin propietaris directes o usufructuaris d'una finca dins de l'estat espanyol**.

I quina repercussió fiscal tindran aquestes ajudes?

Un dels elements que cal destacar que com ja va passar en algunes de les ajudes rebudes arran de la Covid-19 per a particulars, **té a veure amb la càrrega tributària d'aquesta ajuda, ja que els legisladors no han previst la no tributació d'aquesta**, per tant, els joves que en un principi accedeixin a aquest 'Bono Alquiler Joven', després es poden trobar que l'any següent hagin de fer la declaració de la renda, de manera obligatòria, quan abans no en feien perquè no arribaven al mínim d'ingressos anuals establerts com a topall que se situava en la declaració de la renda de l'any 2021 en 22.000 euros bruts anuals, per la qual cosa si el rendiment del treball personal no accedia d'aquesta quantitat (rebuda d'un sol pagador, s'estarà exempt de fer la declaració de la renda), **ara els tocaria, en alguns casos, haver inclús de tornar diners**.

Per tot això, des de la nostra entitat, qüestionem l'efectivitat real de la mesura presentada, ja que entenem arribarà a un percentatge molt baix de joves i la seva repercussió al mercat de lloguer serà irrisòria. I en aquest sentit, caldria apostar, com ja hem dit moltes vegades des de la Cambra, treballar amb força per establir **polítiques reals de construcció d'habitatge públic** o incentivar també **els propietaris amb beneficis fiscals**, com s'havia fet en el passat, amb desgravacions del 100%, si llogaven pisos a joves fins als trenta anys.

ENTREVISTA: Honorable Sra. Lourdes Ciuró Buldó, consellera Justícia Generalitat de Catalunya



“No som partidaris de traslladar tot el problema als propietaris que tenen pisos de lloguer. No és el camí per arribar a la solució. La solució és fer polítiques d’habitatge des de l’Administració de la Generalitat, evidentment, però també des dels ajuntaments, molts dels quals van dir que ho farien i, com hem vist, no ho han fet”

1) En primer lloc, volem agrair-li, Honorable Sra. Lourdes Ciuró, que hagi acceptat respondre aquest breu qüestionari/entrevista que li volem plantejar des de la nostra entitat, i preguntar-li en primer lloc, quin es el moment del sistema judicial a Catalunya? En que consistirà el Pacte català per la Justícia?

El passat 4 de novembre, en el V Congrés Català per l’advocacia vaig anunciar que des del Departament impulsàrem un pacte català per la justícia. L’objectiu que tenim és fer-la més àgil, més eficient, més propera i humana. Per això és necessari l’esforç i col·laboració de tots els agents que estem implicats d’una manera o altra en la justícia. Volem que amb aquest nou pacte es posi a la justícia en el centre del progrés social. En alguna ocasió he parlat de justícia “de quilòmetre zero” i això vol dir que tingui el dret civil català com a referència; que es presti en català i que compti amb jutges, fiscals i lletrats arrelats a Catalunya.

És per això que animo a tots els agents implicats a trencar inèrcies per revertir la poca presència que té el català a l’Administració de justícia. El Departament de Justícia fa un esforç per mantenir i actualitzar les seues judicials, ja que treballar en bones condicions reverteix en un millor servei a les persones. Tot i així, sabem perfectament que mai no és suficient. Com saben, La Llei de taxes judicials de l’Estat preveu que l’import recaptat estigui vinculat a la justícia gratuïta.

Doncs bé, des de 2012, a casa nostra ningú no ha vist ni un euro d’aquestes taxes. Aquest fet obliga al Govern de la Generalitat a finançar la justícia gratuïta íntegrament, amb 60 M d’euros anuals. Si no haguéssim de destinar aquesta quantitat de diners a la justícia gratuïta, la podríem fer servir per finançar les tan necessàries millores de les seues judicials. Cal que treballem tots en la mateixa direcció perquè la Justícia és un veritable servei públic al qual tothom ha de tenir accés i ho hem de fer possible.

2) Durant la seva intervenció en el nostre acte del Centenari, fa mes i mig, vostè va apuntar la necessitat de treballar per una LAU catalana. Quins en són els principals motius per impulsar una nova regulació? I quins elements creu que poden millorar respecte a la normativa estatal vigent a l'actualitat?

Com saben, el Govern de la Generalitat, a proposta del Departament de Justícia, va aprovar el passat 16 de novembre la memòria preliminar de l'Avantprojecte de Llei d'arrendaments de béns, que, després de la tramitació parlamentària, s'incorporarà al llibre sisè del Codi civil de Catalunya. Aquesta Llei és absolutament necessària ja que, tot i tenir la competència exclusiva en dret privat i codi Civil, a Catalunya no tenim una llei catalana d'arrendaments urbans.

Per tant, aquesta futura llei permetrà que Catalunya tingui, per primera vegada, una regulació integral i completa dels arrendaments de béns i de les seves principals modalitats contractuals. Amb l'aprovació, en el seu dia d'aquesta llei que s'incorporarà al Codi Civil Català, volem donar resposta a la manca d'arrendaments de residència habitual i l'escassa oferta de lloguer social alhora que incentivar la posada d'immobles en el mercat de lloguer. També volem reforçar les garanties de totes les parts implicades i fer el mercat de lloguer més segur, estable i socialment més equitatiu.



“...vaig anunciar que des del Departament impulsaríem un pacte català per la justícia...En alguna ocasió he parlat de justícia “de quilòmetre zero” i això vol dir que tingui el dret civil català com a referència; que es presti en català i que compti amb jutges, fiscals i lletrats arrelats a Catalunya”.

3) I precisament en aquest mateix acte, vostè va fer servir una frase com: “volem comptar amb les Cambres” ¿quin creu que pot ser el paper que facin entitats com la nostra en un moment on l'habitatge i el seu accés assequible s'ha tornat, un qüestió social, econòmica i política de primer ordre?

Des del Departament de Justícia considerem que qualsevol llei que fem s'haurà de fer escoltant totes les parts. És important buscar un equilibri entre els diferents interessos i arribar a consensos al màxim d'amplis possible. En el cas concret de la llei catalana d'arrendaments urbans (LAU), les cambres de la propietat hi tenen molt a dir perquè són un actor cabdal en l'àmbit de l'habitatge: són les millors coneixedores del mercat immobiliari en el sentit que coneixen de primera màquina les necessitats i les dificultats perquè hi hagi habitatge en el mercat.

La LAU catalana, a part de regular unes clàusules justes i correctes entre les parts, també ha de permetre que el mercat de lloguer sigui el més actiu possible. Com va explicar el secretari d'Habitatge i Inclusió Social, Carles Sala, en l'acte que vam fer el passat octubre aquí a Sabadell, les èpoques en què durant molt de temps hi ha hagut una limitació de les rendes controlades per llei, es va desincentivar el mercat de lloguer.

En el global, l'Estat espanyol és un dels països europeus amb menor parc de lloguer d'habitatges, ja sigui perquè les polítiques no es van fer prou bé, o perquè van durar massa en el temps. Volem i hem de comptar amb vosaltres per fer bones lleis, lleis que durin i que tinguin efectes positius en la societat.

4) En un altre ordre de coses, com vostè molt bé sap al petit i mitja propietari que nosaltres representem viu amenaçat des de fa uns anys cap aquí cap el factor creixent de l'ocupació. Com creu la consellera de Justícia que cal treballar per donar-los més certesa jurídica i com cal actuar contra aquestes practiques il·legals?

Les ocupacions il·legals promogudes per màfies o per col·lectius que no ho necessiten generen problemes de convivència en el mateix edifici, carrer o barri i són un problema social molt greu. Les lleis que protegeixen els desnonaments en casos de persones vulnerables no s'han d'aplicar en cap cas en aquest tipus d'ocupacions. Són casos diferents i per això s'han de diferenciar. No es poden posar totes al mateix sac ni fer-ne usos partidistes.

Cal combatre les ocupacions il·legals de forma transversal, no només des del Departament de Justícia. La implicació ha de ser de tota la Generalitat –especialment dels departaments d'Interior i Drets Socials-, però també dels ens locals i de l'Estat, que és el responsable de les lleis processals. Hem de poder detectar qui són les persones que ho necessiten i quines ocupen propietats il·legalment com a forma de vida. Ho hem d'erradicar fent front comú, analitzant cas per cas, i pensant millores legals que impedeixin aquest tipus d'ocupacions, que són un clar atemptat contra el dret a la propietat.



“Cal combatre les ocupacions il·legals de forma transversal, no només des del Departament de Justícia. La implicació ha de ser de tota la Generalitat –especialment dels departaments d'Interior i Drets Socials-, però també dels ens locals i de l'Estat, que és el responsable de les lleis processals”.

5) També, un dels elements recurrents en el sector de la propietat privada en relació a l'administració de justícia, són les llargues esperes per tal de dur a terme llançaments/desnonaments per la manca d'agilitat judicial en aquest tipus d'accions.

El Departament de Justícia, juntament amb el Departament d'Interior, va presentar fa pocs mesos un protocol al Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) que justament el que feia era millorar el procediment de desnonaments. Donava més seguretat jurídica perquè ajudava a determinar que efectivament no s'estaven desnonant famílies vulnerables. La llei protegeix les famílies vulnerables perquè no hi hagi desnonaments injustos.

Aquestes famílies necessiten protecció social i el Govern va posar en marxa el mes de juliol el programa Reallotgem, a través del qual la Generalitat paga el lloguer social de les famílies que realment són vulnerables i ho necessiten i per tant és una mesura que també solventaria la situació del propietari.

El problema, insisteixo, són les ocupacions il·legals, gairebé podríem dir que delinqüencials. En aquestes, com he avançat, cal treballar entre tots per poder fer més ràpid el desnonament. No oblidem, tampoc, que per evitar ocupacions de qualsevol tipus és molt important desplegar unes polítiques d'habitatge pertinents, que també responguin les necessitats dels més vulnerables, que facilitin el lloguer, en general, i el lloguer social, en particular. Aquí, els ajuntaments hi tenen un paper clau. I no sempre s'han fet els deures, com podem veure en alguns municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Els problemes d'habitatge s'arreglen amb bones lleis d'arrendament, amb implicació de tots, amb més pisos de lloguer i amb programes d'ajuda social, com el Reallotgem.



Generalitat de Catalunya

6) D'altra banda, des de fa més d'un any a Catalunya es va imposar per la via d'urgència una regulació de preus de lloguer que no compta amb el consens de gran part dels actors implicats i que va ser qüestionada pel mateix Consell de Garanties Estatutàries per la seva manca d'encaix constitucional i en el propi Estatut d'Autonomia de Catalunya. Creu adequat legislar en una matèria tan sensible d'aquesta manera?

El Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020 de contenció de rendes. Tal com diu la mateixa llei, és una mesura temporal pensada per a un context de crisi social i econòmica, amb especial impacte per la crisi epidemiològica de la COVID. Son polítiques determinades en moments determinats per fer front a situacions sobrevingudes que són molt extremes. Són mesures que, com apuntava Carles Sala en l'acte que vam fer el passat octubre a la Cambra, si s'allarguen molt de temps poden tenir conseqüències contraproduents.

Nosaltres som més partidaris que les solucions en matèria d'habitatge es facin a través d'ampliar l'oferta d'habitatge de lloguer, també d'habitatge social. I aquí, insisteixo, els ajuntaments hi tenen un paper determinant. Aquest és el problema de fons. I mentre no es resolgui, s'han de poder prendre mesures provisionals i ara el que cal és veure quins aspectes de la llei funcionen i quins no. I aquests són els que haurem de mirar de millorar. El que és segur és que des del Departament apostem perquè hi hagi un equilibri en aquestes lleis i que s'escolti les dues parts. Ens comprometem a parlar dels punts que no funcionen i arribar a consensos amplis a l'hora de fer millores a la llei.

7) Per tant, com es pot treballar des de l'àmbit de la justícia per fer viables el dret a l'habitatge i el dret a la propietat privada? Nosaltres des de la nostra entitat apostem per treballar per fer un taula de l'habitatge a nivell català on hi tinguin presència tots els actors implicats per aportar-hi idees i solucions futures?

Ara com ara, amb la llei que ens pertoca fer, que és la d'arrendaments urbans, estem compromesos a fer una taula i a crear els espais de diàleg que calguin perquè totes les parts implicades hi tinguin veu, les que hi tenen interessos particulars i les que ens poden ajudar a resoldre el problema de l'habitatge al nostre país. I això inclou, per descomptat, les cambres de la propietat. Perquè al final, la millor manera de poder resoldre els problemes d'habitatge és que tothom s'hi impliqui. I, per tant, les cambres de la propietat s'hi han d'implicar i s'hi han de poder sentir representades. No som partidaris de traslladar tot el problema als propietaris que tenen pisos de lloguer. No és el camí per arribar a la solució. La solució és fer polítiques d'habitatge des de l'Administració de la Generalitat, evidentment, però també des dels ajuntaments, molts dels quals van dir que ho farien i, com hem vist, no ho han fet. I això no significa, en cap cas, deixar de banda les famílies vulnerables. Hi ha d'haver un equilibri, i el trobarem escoltant les diferents veus.



“La nova llei catalana d'arrendament serà equilibrada, ponderarà els interessos en joc, i ajudarà a incrementar el mercat de lloguer. També tenim clar que s'han de diferenciar el petit i mitjà propietari dels grans tenidors o fins i tot fons voltors, que fan inversió especulativa en el lloguer”.

8) I per últim, que li diria la consellera de justícia a aquells petits i mitjans propietaris que diuen patir indefensió jurídica els darrers temps per la continua variació del marc legal i legislatiu que regulen els lloguers de les seves propietats?

Doncs els diria que des del Departament de Justícia els volem traslladar calma. Són molts a Catalunya els petits i mitjans propietaris que tenen els seus pisos de lloguer i no podem fer recaure els problemes d'habitatge en ells. Seria injust. Des de Justícia tenim clar que les polítiques d'habitatge actuals es poden millor i nosaltres, dins del nostre àmbit competencial, hi treballarem, escoltant tothom.

La nova llei catalana d'arrendament serà equilibrada, ponderarà els interessos en joc, i ajudarà a incrementar el mercat de lloguer. També tenim clar que s'han de diferenciar el petit i mitjà propietari dels grans tenidors o fins i tot fons voltors, que fan inversió especulativa en el lloguer. Per tant, s'ha de poder protegir més i millor al petit i mitjà propietari que als fons especuladors. El nostre compromís és seguir parlant amb tothom per fer la millor llei d'arrendaments per a Catalunya, i evidentment, parlar també amb els altres departaments implicats per poder fer la millor política d'habitatge possible. En qualsevol cas, i com ja he dit, l'obligació, està clar, és de l'Administració pública, i no dels particulars.

Modificacions del Codi Civil català publicades el dia 21 de desembre del 2021 amb entrada en vigor 'ipso facto'

El tío aquest any es va avançar i el dia 21 de desembre ens va cagar el decret llei 28/2021 (sí, un altre) que modifica el Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya en l'àmbit relatiu a les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal. En paraules comunes, diríem que es modifiquen alguns aspectes que afecten els acords presos a les juntes de les comunitats de propietaris vers la instal·lació de certs elements en matèria d'eficiència energètica.

Als acords que ja s'adoptaven per majoria simple s'afegeixen uns punts (art. 553-25), com són l'execució de les obres per instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts, o afectin l'estructura o la configuració exterior. També s'adopta per majoria simple l'acord per instal·lar aquests elements comuns, però amb utilitat particular, a sol·licitud dels propietaris interessats.

Ens preguntem si com a propietaris podem instal·lar elements de millora energètica als elements comuns que són d'ús privatiu. Podríem pensar en unes plaques fotovoltaïques a les terrasses dels àtics, que són elements comuns però d'ús privatiu. Sí que podem, sempre que s'acordi per majoria simple, i hem d'enviar un projecte tècnic 30 dies abans d'iniciar les obres a la presidència o administració de la comunitat. La comunitat podrà proposar una alternativa més adequada als seus interessos, sempre que no incrementi substancialment el cost, perquè aquestes despeses les pagarà el propietari interessat. Si la comunitat no dona cap alternativa, es poden dur a terme les instal·lacions. Ara bé, hem de tenir en compte que tant la instal·lació com el manteniment correran del compte del propietari que ho ha instal·lat. També s'acordarà per majoria simple la participació en la generació d'energies renovables compartides amb altres comunitats.

Els contractes de finançament per fer front a totes aquestes obres s'adoptaran per majoria simple; ara bé, els contractes de finançament que tinguin un termini d'amortització superior a 15 anys requeriran el vot favorable de tots els propietaris (o sigui, per unanimitat).

Punt important: pagarem aquestes instal·lacions si hi hem votat en contra? Segons la redacció de l'art. 553-30.4, els propietaris dissidents hi estaran obligats només si el valor total de les despeses no excedeix de les 3/4 parts del pressupost anual vigent per raó de les despeses ordinàries, un cop descomptades ajudes i subvencions.

En cas que aquestes instal·lacions s'hagin de fer en un espai on ja existeixi una altra instal·lació, d'ús comunitari o particular, la comunitat assumirà la remoció i haurà d'indemnitzar els danys que comporti al propietari aquesta substitució.

No podem deixar passar l'ocasió de mencionar la ja acostumada rapidesa entre la publicació i l'entrada en vigor del mateix decret llei (el mateix dia) com si estiguéssim en estat de guerra o alarma absoluta.


Text: Antoni Quintana Petrus

Advocat i president de la Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell i Comarca

El retard de la publicació de la regulació de preus deixa en indefensió jurídica propietaris durant mesos

El 18 de setembre de l'any 2020 el Parlament de Catalunya va aprovar tirar endavant la Llei 11/2020, de mesures urgents de matèria de contenció de rendes i que per primera vegada regulava el preu dels contractes de lloguer que s'establirien a partir d'aquell moment arreu de tot el territori català, i que alhora suposava la modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015, de la Llei 4/2016 relatives a la protecció del dret a l'habitatge. Una mesura que suposava que gairebé una seixanta de municipis, sobretot de l'Àrea Metropolitana, però també de la resta de capitals catalanes, entressin a formar part de manera obligatòria a aquesta zona que passava a declarar-se de mercat tens de lloguer, i que, per tant, perdien la possibilitat d'establir lliure preu entre els propietaris i els arrendataris.

Una prova pilot que havia de durar un any d'obligada estada per veure quins n'eren els efectes reals al mercat d'arrendament d'habitatges i que transcorregut aquests dotze mesos es feia una petició expressa des dels organismes que emparen i vetllen pel compliment de la normativa, és a dir, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, perquè des dels Ajuntaments dels municipis declarats de mercat tens i organismes reguladors com AMB (Àrea Metropolitana Barcelona) fessin les peticions expresses i els seus posicionaments de si volien continuar formant part d'aquesta regulació de preus o no.

 <p>DOGC Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya</p>	<p><i>Dret a ser informats com a ciutadans dins el termini i en la forma escaient de totes aquelles noves normatives i lleis d'aplicació immediata que tinguin una repercussió pública en la nostra presa de decisió, com un dret constitucional que tenim reconegut.</i></p>
---	---

Un procediment administratiu d'obligat compliment, i amb un seguit de tràmits burocràtics imprescindibles que com ja va denunciar el mateix Consell General de Cambres de Catalunya, i vàrem explicar en un anterior **INFOCAMBRA**, en la gran majoria de casos no es va complir, ja que entre d'altres la voluntat o no de continuar formant part del mercat tens del lloguer havia de passar de manera irrenunciable per un debat obert als diferents plens municipals dels ajuntaments que en formaven part i que aquests després d'exposar els seus arguments favorables o contraris, votessin quin era el seu posicionament, i no tramitar la petició mitjançant una tercera persona sense passar pel màxim òrgan de govern municipal. A més, també es va obviar, el dret jurídic que tenen els diferents col·lectius afectats per la mesura de ser informats durant el termini màxim d'un mes per part d'aquells responsables polítics que prenen la decisió en un sentit o l'altre, entre altres anomalies en el tràmit.

Les publicacions al DOGC i la vulneració de l'article 9.3 de la Constitució

Un cop ha transcorregut tot aquests gairebé divuit mesos de vigència de la regulació de preus de lloguer a tot Catalunya, i de la probable vulneració constitucional de la norma, encara en vies d'estudi i resolució per part del Tribunal Constitucional, des de la Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell i Comarca volem denunciar un fet, que entenem com a força greu, i que ens afecta en la nostra manera de treballar com a professionals del sector de l'habitatge, i que ha estat també una queixa reiterada que hem escoltat de petits i mitjans propietaris els darrers mesos, així com del col·lectiu de professionals del sector immobiliari.

Per tant, com hem dit, un cop transcorregut un any el conjunt d'organismes públics i Ajuntaments han anat enviant les seves peticions per continuar, en la seva majoria, continuar formant part del mercat tens d'habitatge, i així ho ha recollit l'Agència de l'Habitatge, però s'ha produït un fet que entenem molt greu per la indefensió jurídica per a milers de propietaris i professionals, la publicació al DOGC d'aquestes resolucions o acords, en força casos s'ha produït en dates, molt més enllà en el temps, inclús fins dos mesos després que segons l'organisme que regeix la norma tinguin un efecte legal.

Per tant, des de la Cambra entenem que es vulnera clarament l'article 9.3 de la Constitució Espanyola que diu: "La Constitució garanteix el principi de legalitat, la jerarquia normativa, la publicitat de normes, la irretroactivitat de les disposicions sancionadores no favorables o restrictives de drets individuals, la seguretat jurídica, la responsabilitat i la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics".

Montcada, Ripollet, Cerdanyola del Vallès: tres casos paradigmàtics

Per tant, podem dir que a municipis dels quals en som coneixedors de la seva activitat contractual per disposar d'una delegació oberta al públic com són: Montcada, Ripollet o Cerdanyola del Vallès. Per exemple, en el cas del primer municipi es va establir un Acord AMB de 27/07/21 que tenia efecte, i, en conseqüència, condicionava tots els contractes de lloguer que es fessin a partir del 03/08/2021, però que la seva publicació al DOGC no es va fer fins al mes de setembre; en la segona població amb un Acord AMB del 27/07/2021, amb efectes també el 03/08/2021 la seva comunicació oficial no va ser també fins al mes de setembre, i la darrera localitat amb un Acord AMB de 28/09/2021 amb efecte 11/10/2021, no va ser publicat al DOGC fins al 15 de novembre del 2021.



Una situació que, sens dubte, ha generat una indefensió jurídica evident, ja que la majoria de contractes que s'han redactat entre el moment d'entrada en efecte i la seva tardana publicació, i per tant coneixement de la seva existència, poden haver caigut en algun error no voluntari en l'articulat o redactat dels contractes de lloguer signats, com per exemple, la no aplicació de la minoració del 5% d'aquells contractes que tinguin obligació d'ajustar-se per llei a l'Índex de Preus de Lloguer.

En conseqüència, des de la nostra entitat fem un prec als organismes públics a respectar els temps de publicació de les normatives, tal com resa la llei, perquè entenem que el no fer-ho constitueix un greuge important per a milers de petits i mitjans propietaris que de sobte viuen angoixats per establir contractes de lloguer que per desconeixement de la norma existent, per no haver-se fet pública, quan era preceptiva, els puguin suposar unes sancions futures del tot injustes.

El govern espanyol aprova la nova 'Ley de Vivienda' i el CGPJ l'acusa de vulnerar competències autonòmiques

El dimarts dia u de febrer el Consell de Ministres del govern espanyol va aprovar el projecte de 'Ley por el Derecho a la vivienda', que es tramitarà al Congrés dels Diputats amb caràcter d'urgència, tot i fa un parell de setmanes el Consell General del Poder Judicial, màxim òrgan dels jutges a l'estat, en va qüestionar aspectes essencials d'aquesta nova normativa que afecta el sector de l'habitatge.

Durant l'acte de presentació, la ministra de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, Raquel Sánchez, van apuntar que aquesta llei no "anava en contra de ningú" i que serviria per "protegir i fomentar més parc públic d'habitatge social, millorar la regulació dels desnonaments a persones en situació de vulnerabilitat, incentivar l'habitatge protegit a preu limitat, millorar la regulació de l'IRPF per estimular el lloguer i establir fórmules per contenir i corregir els desequilibris en els preus a les zones de mercat tens".

Unes afirmacions les de la representant del govern espanyol, però que, en gran manera, precisament qüestiona l'informe del CGPJ, que de manera detallada ha entrat en el fons d'alguns dels articulats de la nova normativa i que dubta, de manera oberta i crítica, de diferents de les propostes incloses en aquesta nova llei. Entre d'altres, expliquen en paraules textuals que: "l'habitatge és una matèria de titularitat autonòmica segons l'article 18.1.3º segons apareix a la Constitució espanyola i els diferents estatuts d'autonomia arreu del territori".

A més, apunta que la majoria de propostes que presenta aquesta regulació del govern espanyol tenen a veure en polítiques públiques que tenen com objectiu fer possible un dret constitucionals, el que fa referència a l'article 47 de la Carta Magna i que aquest correspon a cada una de les comunitats autonòmiques, i que aquestes exerciran aquests drets o no en funció a la voluntat política majoritària de les forces que composin els seus parlaments territorials, i per tant, que l'Estat no podrà incidir, en cap cas, en aquesta matèria.

Per tant, el CGPJ acusa obertament al Govern espanyol que aquesta regulació de l'habitatge només és competència de les comunitats autònomes i per tant que l'avantprojecte presentat per ser aprovat, no compte amb el seu suport jurídic perquè el titlla d'invasió competencial. De manera textual, a l'informe es diu: "Les lleis autonòmiques han regulat aquesta matèria en diferents vessants, valguin-se, sense alterar-les, de les figures del Dret Civil i Processal, delimitant la funció social de la propietat sobre l'habitatge i preveient suposats subjectes a expropiació forçosa".



Consejo General del Poder Judicial

El màxim òrgan jurídic de l'estat, a més, explica en aquesta informe de gairebé seixanta pàgines que que les Comunitats Autònomes "també elaboren i fan plans, duen a terme promocions d'habitatges públiques, gestionen el seu parc d'habitatges, inspeccionen, controlen i exerceixen la potestat sancionadora en la matèria, aproven programes d'ajuda per facilitar aquesta accés, especialment per a les persones més vulnerables; adopten mesures de protecció, fomenten l'accessibilitat i l'eficiència energètica, etc.."

L'òrgan del govern del jutges a l'estat critica que "l'avantprojecte enuncia el dret a un habitatge digne, però, que en cap cas el regula, i que només ho fa en determinades excepcions, que a més, necessiten de la participació de caire administratiu, que això provoca que entri en contradicció en diferents aspectes presents al Codi Civil, sense que s'apreciïn raons suficients per aquest motiu". Per exemple, el CGPJ explica que als articles 17 (habitatge assequible incentivada) i 18 (declaració de zones de mercat residencial tens) de l'avantprojecte de 'Ley de Vivienda' presentat pel Govern espanyol i els seus socis de govern "ofereixen possibilitats d'actuació als poder públics en general i a les administracions competents en matèria d'habitatge, però condicionat de manera detallada les normes bàsiques a las que cal que siguin respectuoses amb una clara limitació de les facultats d'organització i gestió de les mateixes".



Dret Propietat vs. Dret Habitatge

A favor de tothom, i en contra de ningú...

Una regulació de preus antiCovid19

D'altra banda, el CGPJ aprecia en el seu informe clarament contrari a la nova 'Ley de la Vivienda' que el conjunt de mesures preses per intentar regular els preus de lloguer en els contractes d'arrendament d'habitatge habitual és "un tema constitucionalment sensible, amb un recorregut limitat i de contingut força feixuc". A més, apunta que: "aquesta regulació va néixer per combatre els efectes de la pandèmia, i per tant, els seus afectes un cop superats, potser sigui idònia". I a l'informe fan un últim aclariment en aquest sentit, on apunten que: "Des de punt de vista jurídic-civil i substantiu, l'avantprojecte introdueix una sèrie de modificacions de la normativa civil arrendatària, substantiva i processal que recullen i generalitzen, amb vocació de ser indefinides, quan las específiques solucions amb les que es va tractar de fer menys greus conjunturalment les conseqüències de la pandèmia en el Reial Decret Llei 7/2019 de mesures urgents en matèria d'habitatge de lloguer".

Catalunya desplaça la Comunitat de Madrid i es converteix en el territori de l'estat espanyol amb el preu de lloguer més car

El preu de l'habitatge de lloguer a Catalunya va tancar el 2021 amb un increment anual del 0,4% i amb un valor mitjà al desembre de 14,06 euros al metre quadrat, el més alt de l'estat espanyol, segons l'informe de 'L'habitatge de lloguer a Espanya l'any 2021' elaborat pel portal immobiliari Fotocasa. Aquest increment anual es dona després de la caiguda dels preus de l'1% registrada el 2020, provocada per l'esclat de la Covid-19. En el balanç del 2021, Catalunya s'hi ha col·locat en el primer lloc del rànquing de preus mitjans, desplaçant Madrid que havia sigut la comunitat més cara tres anys consecutius. El municipi més car continua sent la capital catalana, on llogar un pis costa 16,82 euros al metre quadrat al mes; un 64% per sobre de la mitjana estatal, que és de 10,27 euros al metre quadrat al mes. A continuació, se situa Sitges (15,79 euros), Sant Cugat del Vallès (14,72 euros), i l'Hospitalet de Llobregat (13,88 euros).

La compravenda d'habitatge es preveu creixi un 4% mentre que el preu del lloguer caurà també en un percentatge similar

El mercat immobiliari està immers en una època daurada a Espanya, amb xifres rècord de compravenda d'habitatge (més de 530.000 l'any passat), una cosa no vista des de l'any 2008, just quan va arrencar l'anterior crisi econòmica i la bombolla immobiliària. Amb totes les cauteles derivades de la pandèmia de coronavirus i la incertesa econòmica, els analistes pronostiquen una pujada del preu del voltant del 4% així com unes, de nou, molt bones xifres de compravendes. Aquestes xifres en canvi es contraposen amb les del mercat del lloguer, que podria baixar fins a un 4% el 2022, sobretot a les grans capitals com Madrid o Barcelona. De fet, el preu del lloguer d'habitatges va tancar el 2021 amb una caiguda del 4,5% interanual, sumant 12 mesos consecutius de descensos a nivell nacional, segons un informe del portal Idealista.

El TJUE tomba el model 720 que obligava ciutadans espanyols a declarar i tributar pels béns que tinguessin a l'estranger

El Tribunal de Justícia de la Unió Europea ha sentenciat contra la controvertida llei espanyola, promoguda per l'exministre del PP, Cristóbal Montoro, perquè considera que imposa restriccions a la lliure circulació de capitals "desproporcionades" que van contra el dret de la UE. La decisió respon al procediment d'infracció llançat fa més d'un lustre per la Comissió Europea contra la legislació espanyola que obliga els residents fiscals a declarar els seus béns o drets amb un valor superior als 50.000 euros situats a l'estranger, mitjançant un formulari anomenat 'model 720'. Davant la falta de solucions, Brussel·les va denunciar Espanya davant el TJUE el 2019 en considerar que determinats aspectes "eren desproporcionats". Segons aquesta llei, els residents a Espanya que no declaraven o ho feien de manera imperfecta o tard els béns i els drets que posseïxin a l'estranger s'exposaven a multes importants. De 5.000 euros per cada dada o conjunt de dades omeses, incompleta, inexacta o falsa, amb un mínim de 10.000 euros.



T'esperem!

**LES NOSTRES OFICINES
OBERTES AL PÚBLIC**

Oficina Central: Sabadell
c/Narcís Giralt nº50
Tel.(93) 725 09 24
cambra@cpropietatsbd.com

Delegació Cerdanyola del V.
Passeig Cordelles nº33
Tel. (93) 692 34 35
cerdanyola@cpropietatsbd.com

Delegació Granollers
c/Girona nº56
Tel.(93) 727 67 39
cambra@cpugranollers.cat