

# Cal revisar les lleis d'habitatge?

## Llei d'arrendaments urbans

Es considera que un immoble ha de tenir una vida mitjana de cent anys, sempre que la seva construcció es realitzi segons les normes de seguretat pròpies de la seva alçada i ubicació en relació a la geologia del terreny, i que ha de suportar les càrregues de pes del moment de la construcció. Immobles construïts quan no existien els rentaplats, els frigorífics, mobles tan pesants, etc., poden no suportar aquests pesos addicionals.

Els immobles tenen dret a ser habitats per l'arrendatari durant cent setanta anys, amb una repercussió en la renda del 150% sobre la renda original de 50 ptes. mensuals, amb una pròrroga forçosa, obligatòria per a l'arrendador i voluntària per a l'arrendatari. Ens trobem, doncs, amb locals de negoci que estan abonant rendes de 300 ptes. mensuals quan per un kg de pollastre cobren una quantitat superior. Els propietaris d'immobles es troben davant d'una situació caòtica que ha motivat la creació de les Associacions de Defensa de la Propietat Immobiliària per defensar els interessos dels propietaris (rendes antigues, obres, ordenances il·lògiques, Llei del Sòl, expropiacions injustes, valors cadastrals, Llei de taxes, Llei de Successions, i així esmentaríem una llista interminable).

## Des del 1939 fins al 1990 no hi ha hagut cap moviment reivindicant una nova LAU.

Les Cambres Oficials de la Propietat Urbana, en tant que entitats de dret públic oficials, no es poden enfrontar al Govern i a l'Estat, amb accions contundents, però, en canvi, es financien amb els diners dels propietaris.

Des del 1939 fins al 1990 no hi ha hagut cap moviment reivindicant una nova LAU. Aquesta reivindicació comença amb les Associacions de Defensa de la Propietat Immobiliària, el gener de 1991 amb la formació de la Federació Estatal que agrupa totes aquestes associacions fins arribar al moment actual, en què el Govern ha de donar explicacions periòdiques per no realitzar un canvi que està abocat a fer. Creiem que aquest és, doncs, el moment de realitzar aquest col·loqui per donar solucions econòmiques, jurídiques i socials al caos creat pels diferents governs sobre el tema de l'habitatge.

JORGE PARENTÍ LAHOZ  
ECONOMISTA PRESIDENT DE L'ASSOCIACIÓ  
DE DEFENSA DE LA PROPIETAT  
IMMOBILIÀRIA DE CATALUNYA I DE LA  
FEDERACIÓ ESTATAL

**Amb motiu de la conferència-col·loqui Cal revisar les lleis d'habitatge? que tindrà lloc el proper dia 28 d'abril, us presentem un breus articles introductoris redactats pels conferencians que intervindran en l'acte.**

## El lloguer d'habitatges al nostre país

Darrerament l'opinió pública està sent sacsejada amb notícies referents a la situació del mercat immobiliari, i no només a la compra-venda d'habitatges, sinó també a la possibilitat de la modificació o derogació de la Llei que regula el lloguer d'habitatges i locals de negoci.

Definirem aquesta Llei d'Arrendaments Urbans promulgada mitjançant decret de data 24-12-1964 (en endavant LAU) com una norma caduca i com una evident manca de realisme social.

Aquesta normativa té el seu antecedent en una altra idèntica promulgada el 31-12-1946 en el context històric de la postguerra. La Guerra civil havia generat una manca acudíssima d'habitatges, manca que l'Administració va intentar pal·liar mitjançant la promulgació d'aquesta norma, amb un clar caràcter intervencionista, que passats més de cinquanta anys no concorda amb la realitat socio-econòmica del moment.

Una anàlisi sumària de la mateixa -per a la qual no cal tenir coneixements jurídics- ens demostra l'excessiu afany de proteccionisme que atorga al llogater, enfront els pocs drets que té el propietari d'un habitatge.

L'exemple més clar el trobem en la figura jurídica de la pròrroga forçosa que permet al llogater gaudir d'un habitatge indefinidament. Però aquest contracte d'arrendament no s'extingeix amb la mort d'aquest llogater, ja que una altra figura jurídica actua en ajuda dels seus familiars convivents: la de subrogació. Mitjançant la subrogació el cònjuge supervivent o simplement el convivent (fills) passa a suplantar el llogater anterior i a subrogar-se amb tots els seus drets; fins i tot amb la nova mort d'aquest, la legislació actual permet una segona i darrera subrogació.

El resultat és que tres generacions poden gaudir d'un mateix pis sense a penes variar la renda que han de satisfer al propietari. Això, juntament a altres prebendes i drets, fan inviable que es pugui obtenir més rendabilitat justa, i en molts casos decorosa, per al propietari, amb el consegüent perjudici del parc immobiliari, ja que esdevé anti-econòmic efectuar periòdiques tasques de manteniment.

Però el detonant de l'actual situació que afecta el mercat del lloguer d'habitatges va ser un estudi efectuat pel MOPU l'any 1990 que va revelar el baix índex d'habitatges destinats a lloguer al nostre país en relació a altres països de la CEE, així com el fet que un elevat percentatge dels llogaters d'aquests habitatges gaudien d'unes rendes extremadament baixes en relació a l'estat de l'economia al nostre país.

Només mesures liberalitzadores del mercat poden corregir aquesta situació, ja que el propi mercat autoregularia els preus dels pisos dedicats al lloguer.

Un exemple d'això va ser la promulgació del conegut Decret Boyer, ja que va ser l'aleshores ministre qui va impulsar la reforma. Deixarem per a una altra ocasió l'anàlisi de l'èxit d'aquesta tímida reforma per analitzar senzillament perquè avui en dia continuen havent-hi al nostre país lloguers baixíssims la revisió anual dels quals -en funció de l'augment del cost de la vida- no s'hi aplica en base a l'esmentada LAU.

I l'explicació és que aquest fet és una herència deixada pels contractes celebrats abans i després de l'any 1964, i al fet que en aquests (i a causa de la inexistència d'inflació), no es va pactar que la renda acomodaria l'augment del cost de la vida.

Cal ressaltar, d'altra banda, que de la immensa majoria dels contractes a què em refereixo en gaudeix encara el primer llogater o, com a molt, el segon subrogat.

D'això es desprèn clarament que segons aquesta normativa no tots els ciutadans són iguals davant la llei, ja que és evident que en una relació arrendatícia el llogater gaudeix d'uns privilegis superiors als del propietari, l'únic privilegi del qual és el del cobrament de la renda.

Per tant, s'imposa cada cop més una idea que amb la promulgació de la nostra Constitució sembla evident: la anticonstitucionalitat de la vigent LAU.

ANTONIO CONTIJOCH BERENGUER  
ADVOCAT  
VICE-PRESIDENT  
DE L'ASSOCIACIÓ DE DEFENSA  
DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA  
I ASSESSOR  
DE LA FEDERACIÓ ESTATAL