



POSICIONAMENT DE LES ORGANITZACIONS SOCIALS DAVANT LA REFORMA DEL MERCAT DE LLOGUER, UNA REFORMA QUE ATEMPTA CONTRA LA SEGURETAT JURÍDICA DELS LLOGATERS

El BOE publica avui la llei 4/2013 de *Mesures de Flexibilització i Foment del Mercat del Lloguer d'Habitatge*. Aquesta llei suposa **un nou cop al dret a l'habitatge**. Amb la fórmula "dinamitzar el mercat de lloguer" **la reforma afebleix encara més la posició dels llogaters, criminalitza els impagaments per raons de necessitat i facilita els desnonaments exprés**.

En l'actual context de crisi, els desnonaments per impagament de la hipoteca i els desnonaments per impagament del lloguer són dues cares de la mateixa moneda: la concepció de l'habitatge com a mercaderia. **A la tragèdia dels desnonaments per execucions hipotecàries s'afegeix la d'aquelles persones i famílies que, en el context de crisi, són incapaces de pagar el lloguer. A ciutats com Barcelona més del 80% dels desallotjaments estan vinculats a dificultats en el pagament del lloguer, uns 400 al mes.**

La *Llei de Mesures de Flexibilització i Foment del Mercat del Lloguer d'Habitatge* modifica la legislació d'arrendaments urbans i la legislació d'enjudiciament civil sense tenir en compte la condició socioeconòmica dels llogaters. La reforma té dues finalitat bàsiques:

- Redueix de 5 a 3 anys el contracte de lloguer i facilita els increments il·limitats de la renda. **Cada 3 anys es podran produir pujades indiscriminades de la renda o es podrà cancel·lar el contracte de lloguer sense haver de justificar la necessitat de recuperar l'habitatge.** La conseqüència per a les unitats familiars és de gran inseguretat ja que difícilment podran projectar-se de forma mínimament estable en una llar per períodes de 3 anys. A més, la reforma **desvincula l'actualització de la renda de l'augment de l'Índex de Preus al Consum (IPC)** i preveu que **llogater i propietari decideixin "lliurement" quin criteri aplicar**. Després de veure els abusos generats per la suposada llibertat contractual en l'àmbit hipotecari, no seria d'estranyar la firma de contractes de lloguer amb criteris d'actualització de la renda manifestament inassolibles. A això s'afegeix la **incorporació de nous motius que**

possibiliten la interrupció del contracte de lloguer i que signifiquen una major vulnerabilitat del llogater.

- **Permet els desnonaments per impagament d'un sol mes de lloguer i crear un registre de morosos** - "registre de sentències d'impagament de lloguer" -, en el qual durant 6 anys constaran les dades de les persones que no han satisfet les rendes del lloguer. El registre **vulnera el dret a la intimitat i la protecció de dades** i condemnarà les persones afectades a l'exclusió habitacional. Aquest registre suposa un pas més en la criminalització de les persones afectades per la crisi.

La llei 4/2013 **no fa cap menció a la situació de les famílies que amb motiu de la crisi veuen materialment impossible pagar el lloguer**. Tampoc estableix cap diferència entre els impagaments que afecten a grans propietaris i entitats financeres i els impagaments de lloguer que repercuteixen en petits propietaris.

La reforma, finalment, es complementa amb la llei 16/2012, de 27 de desembre, per la que s'adopten diverses mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica, que estableix **privilegis inacceptables per als grans grups econòmics i financers que especulen amb aquest bé de primera necessitat**, als quals es privilegia amb importants **deduccions fiscals**.

En el context actual, **una política d'aquest tipus resulta suïcida i s'allunya notablement de les pràctiques dels països més avançats en la matèria**, on a més de disposar d'un parc d'habitatge social de lloguer en el que allotjar a les persones empobrides, es contemplan mesures d'intervenció en el mercat privat de lloguer. Això és el que succeeix a França, per exemple, on el 20% del parc immobiliari són habitatges socials de lloguer, i on es prohibeixen els desnonaments durant l'hivern. A Alemanya, per la seva part, existeixen límits als preus del mercat privat d'habitatge que impedeixen processos especulatius com els que s'han viscut a l'estat espanyol.

Per "dinamitzar el mercat de lloguer" bastaria amb forçar el lloguer social dels habitatges en mans d'immobiliàries i d'entitats financeres, almenys de les que estan essent apuntalades amb recursos públics. Les mateixes entitats bancàries reconeixen tenir en propietat més d'un milió d'habitatges buits.

Les entitats socials denunciem la reforma com una greu vulneració del dret a un habitatge digne consagrat en la Constitució espanyola i en nombrosos tractats internacionals de drets humans ratificats per l'estat espanyol i instem els poders públics a emprendre accions per garantir aquest dret fonamental.

Entitats signants:

Càritas

CCOO de Catalunya

Consell Nacional de la Joventut de Catalunya

Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona

Fundació foment de l'habitatge social

Observatori DESC

Ordre hospitalari de Sant Joan de Déu

Sostre Cívic

Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya

UGT de Catalunya