

REFORMA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

COSAS DE LA VIDA
► Páginas 28 y 29

Plan del Gobierno contra la subida de los alquileres

El Ejecutivo negocia con Podemos su apoyo parlamentario para modificar la legislación del PP

Entre las medidas está eliminar incentivos a propietarios que alquilen pisos a precios elevados

El problema de la vivienda

El Gobierno reformará la ley para fomentar un alquiler más social

El PSOE propone contratos de cinco años y estímulos fiscales para arrendamientos asequibles El ministro de Fomento creará una secretaría general específica para los asuntos inmobiliarios

MANUEL VILASERO
 MADRID

La esperada reforma legislativa que debe atajar la burbuja de los alquileres está cada vez más cerca. «Vamos a reformar dos o tres aspectos importantes de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)», ha manifestado el ministro de Fomento, José Luis Abalós, en declaraciones a EL PERIÓDICO. El nuevo titular de la cartera se dará unas semanas para reflexionar sobre cuál es el mejor camino para emprender la reforma y en que términos exactamente debe hacerse, pero lo más probable es que se opte por aprovechar la proposición de ley registrada por el PSOE en el Congreso y que fue vetada por el Ejecutivo de Mariano Rajoy.

El Ejecutivo de Pedro Sánchez ha levantado ya ese veto, con lo que esta iniciativa podría iniciar su tramitación parlamentaria inmediatamente, negociando su contenido con los grupos políticos susceptibles de apoyarla, especialmente con Unidos Podemos, que tiene en tramitación otra propuesta de reforma con el mismo objetivo, pero muy divergente en algunos aspectos.

VIVIENDA COMO DERECHO / Abalós quiere cambiar el enfoque de la política de vivienda de sus antecesores. «Será una de las prioridades del nuevo Gobierno». Si antes solo estaba encaminada a estimular el negocio inmobiliario, con escaso impulso a la vivienda pública, el nuevo ministro anunció el pasado jueves en la toma de posesión de altos cargos de su departamento que su enfoque pivotará sobre «la vivienda como derecho». Eso se traducirá también en el organigrama ministerial, elevando el rango actual de dirección general a secretaría general, para la que probablemente se nombre a alguien vinculado a «la reivindicación de la vivienda como derecho».

La proposición socialista incluye la ampliación de la duración de los contratos de los tres años actuales a cinco y la revisión de las rentas referenciada al IPC. Son dos puntos que, con algunos matices, suscitan ya un amplio acuerdo entre las fuerzas parlamentarias que garantizarían su aprobación.

El PP rebajó de cinco a tres años la duración mínima de los contratos en el 2013, en el marco de una reforma cuyo objetivo era, supuestamente, incentivar a los propietarios para



▶ Edificio cubierto de pancartas contra la especulación en el alquiler, en el número 113 de la avenida de Barcelona de Sant Joan Despí.

contratos de por vida a los mayores de 65 años

Medidas innovadoras en Portugal

Las subidas del precio de los alquileres que experimentan las grandes ciudades españolas se quedan pequeñas al lado de lo que está ocurriendo en Lisboa y otras ciudades portuguesas. La presión turística y la llegada de fondos inversores europeos había encontrado allí un terreno abonado para prosperar, dado que los contratos de alquiler se renuevan anualmente, con lo que el inquilino queda completamente en manos del propietario.

El Gobierno del socialista António Costa, apoyado por Bloco de Esquerda, comunistas y verdes, ha tomado medidas conjuntas para acabar con esta situación. La más drástica ha consistido en prorrogar de por vida los contratos de las personas de más de 65 años y las

que tengan un grado de discapacidad superior al 60%.

Otra medida del Gobierno dificulta los desahucios justificados por la realización de obras en una propiedad determinada. Se establece que en caso de obras «serias» -cuyo coste sea de al menos el 25% del valor de mercado de la propiedad- los contratos de arrendamiento en vigor quedarán suspensos, pero no

El Gobierno de António Costa ha puesto coto a los desahucios por realización de obras

cancelados de manera unilateral. Los inquilinos tendrán derecho a volver a la propiedad una vez concluyan las obras contempladas.

El denominado Programa de Alquileres Accesibles ofrece también jugosos beneficios fiscales para los propietarios que acepten alquilar a precios asequibles. Quienes alquilen sus propiedades durante al menos tres años por el 20% menos del valor del mercado tendrán derecho a una reducción del IBI de al menos 50% y quedarán exentos de pagar el impuesto sobre los alquileres de espacios residenciales. Si el contrato en estas condiciones supera los 10 años, el propietario tendrá derecho a rebajarse el IRPF del 28 al 14%; si supera los 20 años, solo pagará un IRPF del 10%. ■

que creciera la oferta de pisos de alquiler. El resultado ha sido una inestabilidad total en las vidas familiares de los inquilinos, que cada tres años se ven obligados a cambiar de domicilio si no quieren afrontar el pago de precios cada vez más disparatados.

LA GRAN DISCREPANCIA / La tercera pata de la propuesta es la más controvertida. Se trata de introducir algún sistema de regulación de los precios. La propuesta surgió del Ayuntamiento de Barcelona, a imagen de lo que se hace en París o Berlín. Luego fue asumida por los denominados alcaldes del cambio, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y finalmente por Podemos, que lo ha convertido en proposición de ley en el Congreso.

Su reforma facultaría a las comunidades autónomas y municipios a fijar un precio máximo por zona que los arrendadores estarían obligados a respetar.

La iniciativa socialista busca el

mismo objetivo, pero solo con estímulos fiscales. La exención de la declaración del IRPF del 60% de los ingresos obtenidos por el alquiler de la que actualmente se benefician todos los propietarios quedaría limitada a los que no superaran esos precios de referencia. La desgravación podría llegar al 100% si el inquilino es un joven de entre 18 y 30 años.

Es similar a lo que ha propuesto el Colegio de Abogados de Barcelona, que propugna desgravar el 100% cuando la renta del inquilino no alcance los 17.707 euros.

Para Beatriz Corredor, secretaria federal de Vivienda del PSOE, Podemos «va siempre a máximos y a cosas que saben que no son viables». «Nosotros creemos que son más eficientes los estímulos, en positivo, que los topes obligatorios que luego no se cumplen», argumenta. Para Lucía Martín, portavoz de En Comú Podem en el Congreso, los ingresos que hoy se pueden obtener especulando con los precios del alquiler son más rentables que cualquier desgravación.

«No estamos en contra de las desgravaciones, pero creemos que

El objetivo es que la vivienda vuelva a ser un derecho, afirma el ministro José Luis Ábalos

En Comú Podem, a diferencia del PSOE, cree que los estímulos fiscales no bastan para regular los precios

hay experiencias como la de París, que han demostrado que funcionan mejor. Hasta que en el 2015 no impusieron los precios máximos, no consiguieron contener los precios», recuerda Martín y precisa que «los precios máximos no serían ninguna medida irrevocable, sino temporal y estarían circunscritos a zonas concretas».

Martín también destaca dos ángulos negativos de las desgravaciones. Por un lado, no afectan a los grandes fondos inversores que están protagonizando subidas del 200%. Y al tratarse de desgravaciones sobre el IRPF, benefician más a las personas que más dinero ingresan. A quienes tengan una renta más baja apenas les beneficiarán. «Tenemos que dar más ayudas públicas en vez de evitar que los privados obtengan ganancias especulativas?», se pregunta. Aunque los puntos de partida son distantes, Corredor y Martín están convencidas de que llegarán a un acuerdo. ≡