

RAFA GIL



La relació entre els propietaris i els llogaters canviarà molt.

**EL GOVERN ESPANYOL APROVA LA NOVA LLEI D'ARRENDAMENTS URBANS**

# Els lloguers seran, com a mínim, de quatre anys

La duració mínima dels contractes d'arrendaments de vivendes i pisos serà de quatre anys. Això és, en resum, el que ha aprovat el Govern espanyol com a part de la nova Llei d'Arrendaments.

A l'estat espanyol la legislació d'arrendaments urbans va ser fixada el 1964 i consagrava una situació molt favorable als arrendataris. El decret Boyer (abril del 1985) va alterar completament la situació i va definir un règim beneficiós per als arrendadors. Aquesta llei d'ara corregeix alguns dels aspectes que havien estat considerats més polèmics d'aquell decret.

•Els principals punts de la llei són els següents:

—El contractes tindran una durada mínima de quatre anys i una pròrroga per quatre anys més si no hi ha avís contrari.

—Les rendes es pactaran lliurement però s'aniran actualitzant cada any d'acord amb l'IPC.

—Les subrogacions (traspàs de lloguer) es faran sempre amb el consentiment, per escrit, de l'arrendador. S'estableixen uns mecanismes clars per als casos de defunció.

—Els contractes fets d'acord amb el decret Boyer (que, per exemple, poden tenir validesa

de només un any) s'extingiran a poc a poc.

El mercat de l'habitatge a l'estat espanyol es veurà molt alterat els pròxims mesos amb l'aplicació de la Llei d'Arrendaments Urbans, la de subrogació de les hipoteques i les de la reforma laboral.

—La Llei de Subrogació d'Hipoteques introdueix l'interès variable en el finançament de l'habitatge.

—La Llei d'Arrendaments Urbans canvia el model de relació entre propietari i llogater.

—I les lleis de reforma laboral introdueixen la precarietat en la col·locació, fet que obligarà que els crèdits hipotecaris sobre nòmina siguin revisats més al detall. Un altre aspecte d'aquesta llei, el de la mobilitat geogràfica, també pot tenir conseqüències importants.

•El sector més preocupat per la nova llei és el dels petits empresaris, especialment aquells que ocupen locals antics en el centre de les ciutats. La revisió dels lloguers pot dificultar notablement la seua subsistència. Però també es dona el cas que molts d'aquests botiguers tenen les pòlisses dels crèdits basades en la possibilitat de traspàs, com a darrer recurs. Aquesta possibilitat queda molt dificultada amb la nova llei.

**•Tinc un contracte de lloguer d'un any...**

Ara l'haurà de canviar per, com a mínim, contractes de quatre anys, amb revisió anual segons l'IPC general.

**•Tinc un pis antic, llogat el 1970, pel qual pague només 8.000 pessetes...**

Començarà a pagar més. S'obre un període de deu anys, al final del qual pagarà el cent per cent de la renda actualitzada. En el seu cas l'actualització vol dir que haurà de pagar 101.560 pessetes. Però no les haurà de pagar ja l'any que ve. El primer any pagarà el 10% (10.156 pts.), el segon el 20%, etcètera.

**•Em volen fer pagar una fiança molt alta, per a llogar-me un pis...**

Només li podran fer pagar, com a màxim, el preu d'una mensualitat. I en diners en metàl·lic. Res més.

**•Tinc 56 anys i no podré pagar més diners pel meu pis...**

Els llogaters majors de 55 anys no es veuen afectats per la nova llei.

**•Tinc un llogater que no paga, però no el puc tirar, segons la llei actual...**

La nova llei deixa ben clar que l'arrendador podrà resoldre de ple dret un contracte si l'arrendatari no paga.

**•La pòlissa de crèdit de la botiga té com a garantia bancària el dret de traspàs...**

Malament. Aquesta garantia ja no la podrà fer servir.