



Organització
de les Nacions Unides
per a l'Educació,
la Ciència i la Cultura



Càtedra UNESCO
pel Dret a l'habitatge,
Universitat Rovira i Virgili



UNIVERSITAT
ROVIRA i VIRGILI
Càtedra d'Habitatge

Reptes pendents en la regulació dels lloguers d'habitatge

Dra. Rosa Maria Garcia Teruel
Professora i investigadora postdoctoral
Càtedra UNESCO d'Habitatge
Universitat Rovira i Virgili

Per a:



Col·legi i associació
d'agents de la propietat
immobiliària de Girona

Jornada Immobiliària 2019: el lloguer i el dret a l'habitatge
15 de març de 2019



TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe



Organització
de les Nacions Unides
per a l'Educació,
la Ciència i la Cultura

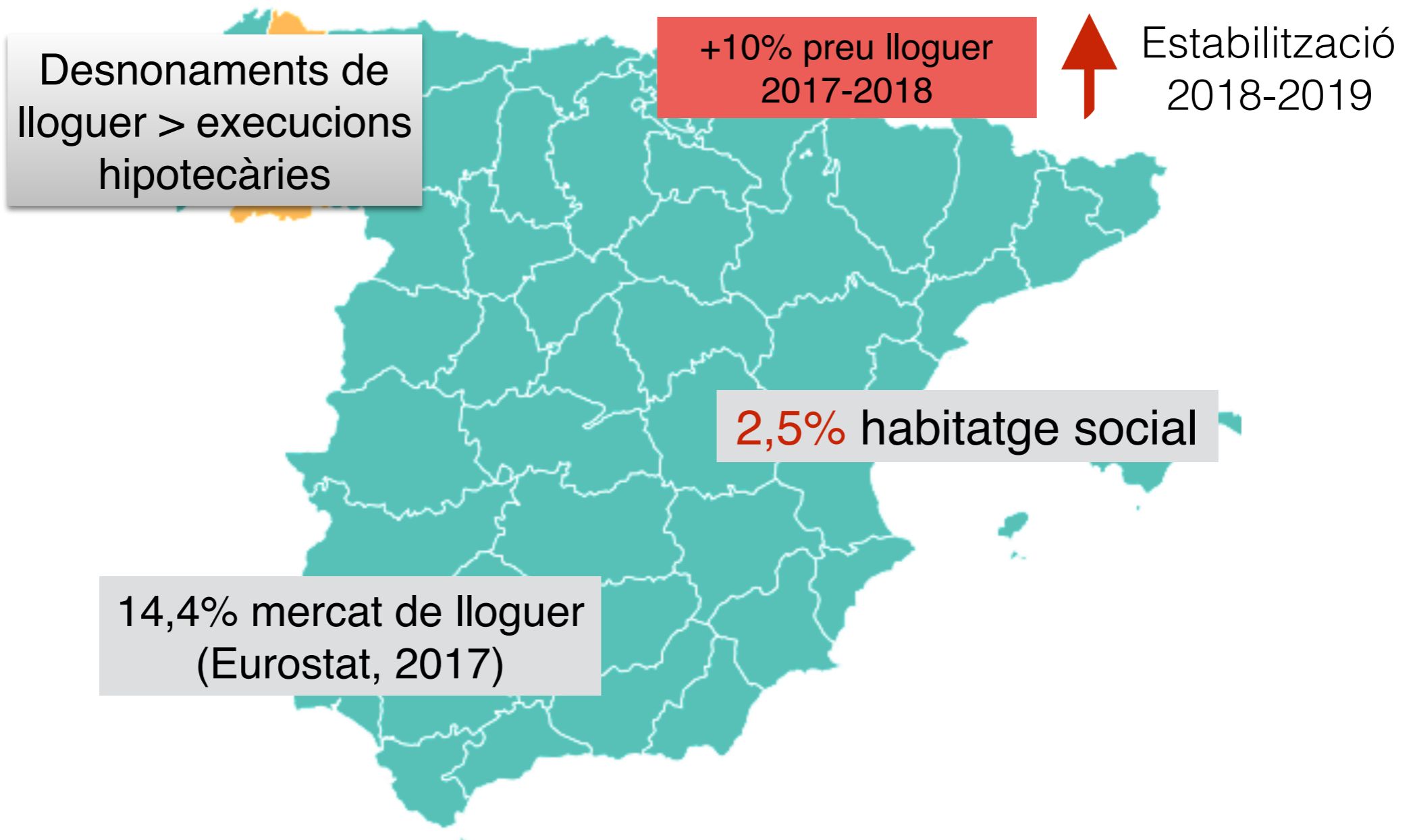


Càtedra UNESCO
pel Dret a l'habitatge,
Universitat Rovira i Virgili



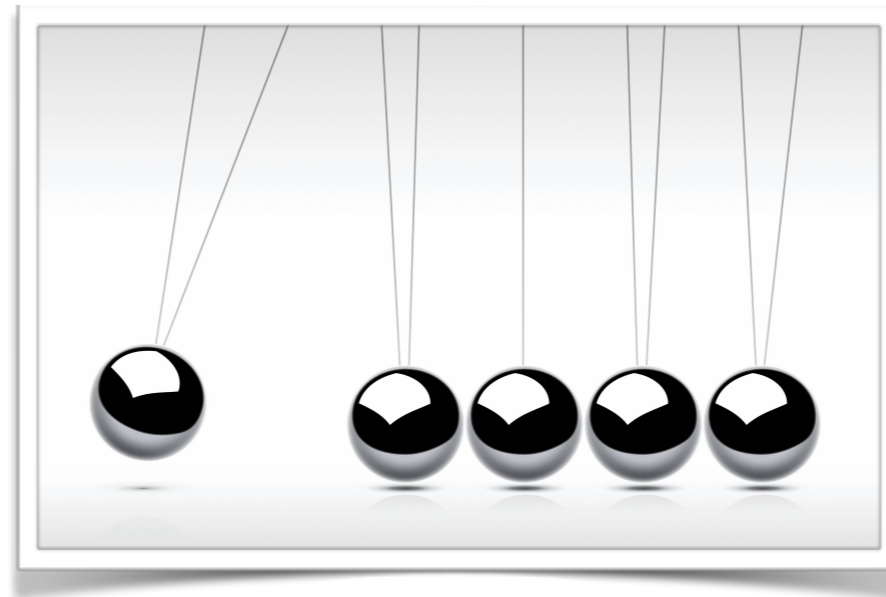
UNIVERSITAT
ROVIRA i VIRGILI
Càtedra d'Habitatge

1. Increment dels preus del lloguer



2. Diferents règims aplicables al lloguer

**2. Real Decret-
Llei 2/1985**



1. Decret 4104/1964

3. Llei 29/1994

	4. Llei 4/2013	5. Reial Decret- Llei 21/2018	6. Reial Decret- Llei 7/2019
Vigència	Del 6.6.2013 al 14.12.2018 - del 23.1.2019 al 5.3.2019	Del 15.12.2018 al 22.1.2019	A partir del 6.3.2019

3. Canvis generals dels nous RDL

Canvis comuns RDL 21/2018 i RDL 7/2019

- Habitatges sumptuaris
- Canals de comercialització lloguer turístic
- Durada 5/7 (pròrroga obligatòria) + 3 (pròrroga voluntària)
- Tanteig i retracte Administració
- Garanties addicionals

4. Novetats del RDL 7/2019

	Llei 4/2013	Reial Decret-Llei 21/2018	Reial Decret-Llei 7/2019
Resolució dret arrendador / venda habitatge	El contracte ha d'estar inscrit al RP per a que tingui eficàcia davant tercers	El contracte ha d'estar inscrit al RP per a que tingui eficàcia davant tercers	Sempre es protegeix el termini de 5 o 7 anys sense RP
Necessitat d'habitatge de l'arrendador	A partir del primer any l'arrendador es pot oposar a la pròrroga obligatòria	A partir del primer any l'arrendador es pot oposar a la pròrroga obligatòria	Aquest dret de l'arrendador s'ha de pactar al contracte
Despeses immobiliàries	—	A càrrec de l'arrendador quan sigui persona jurídica, excepte iniciativa de l'arrendatari	A càrrec de l'arrendador quan sigui persona jurídica
Subrogació <i>mortis causa</i>	Possible renunciar-ho en contractes superiors a 3 anys	Possible renunciar-ho en contractes superiors a 5-7 anys	Possible renunciar en contractes + 5-7 anys, excepte vulnerables, discapacitats o +65
Actualització renda	Després 2/2015: si no s'estableix, no s'actualitza. En defecte d'índex, l'IGC	Si no s'estableix, no s'actualitza. En defecte d'índex, l'IGC. No podrà excedir el IPC en contractes de renda	Si no s'estableix, no s'actualitza. En defecte d'índex, l'IGC. No podrà excedir en cap cas el IPC

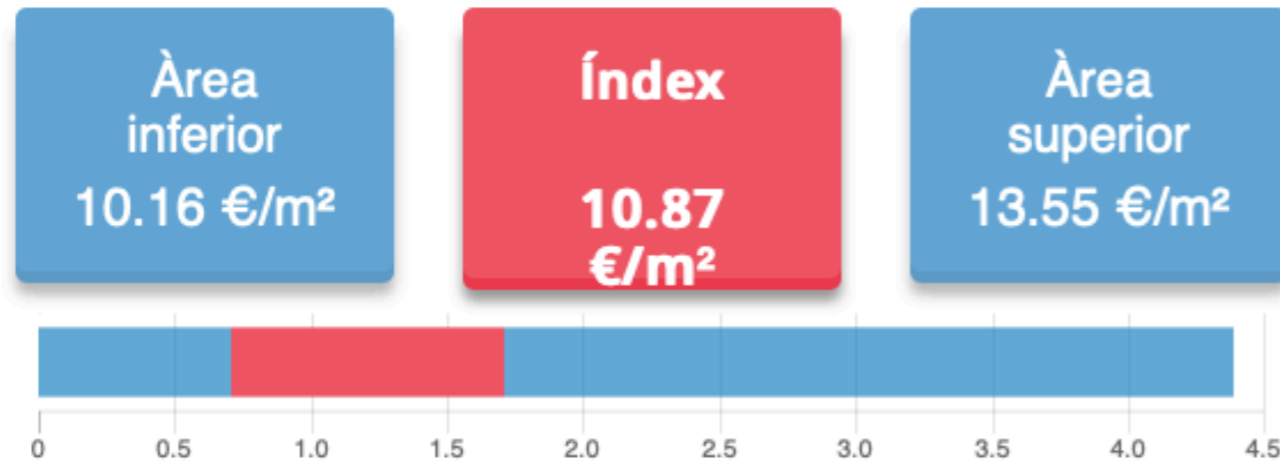
5. Índex de referència

Índex de referència (DA 2a RDL 7/2019): “*Para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler (...) para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y (...) medidas de política fiscal”*”

- Elaboració d'un índex en **8 mesos**
- **Dades:** AEAT, Cadastre, RP, registres administratius
- **CA** poden fer els **seus índex de referència** a efectes de dissenyar els seus programes d'habitatge

DL Catalunya 5/2019: obligació de fer constar preu mig segons índex de referència als contractes des del 8.3.19

Resultat



Mapa



Nova consulta

Imprimir pdf

Dades inicials

Adreça: Plaça Corts Catalanes, Tarragona, Espanya

Radi: 200m

Nombre d'habitatges: 95

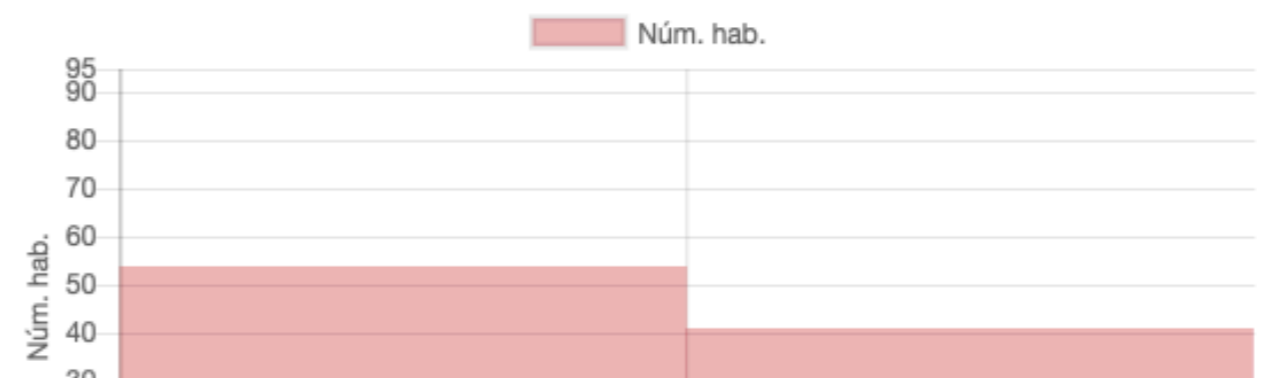
Superfície: 45 m²

Nivell de manteniment: En perfecte estat

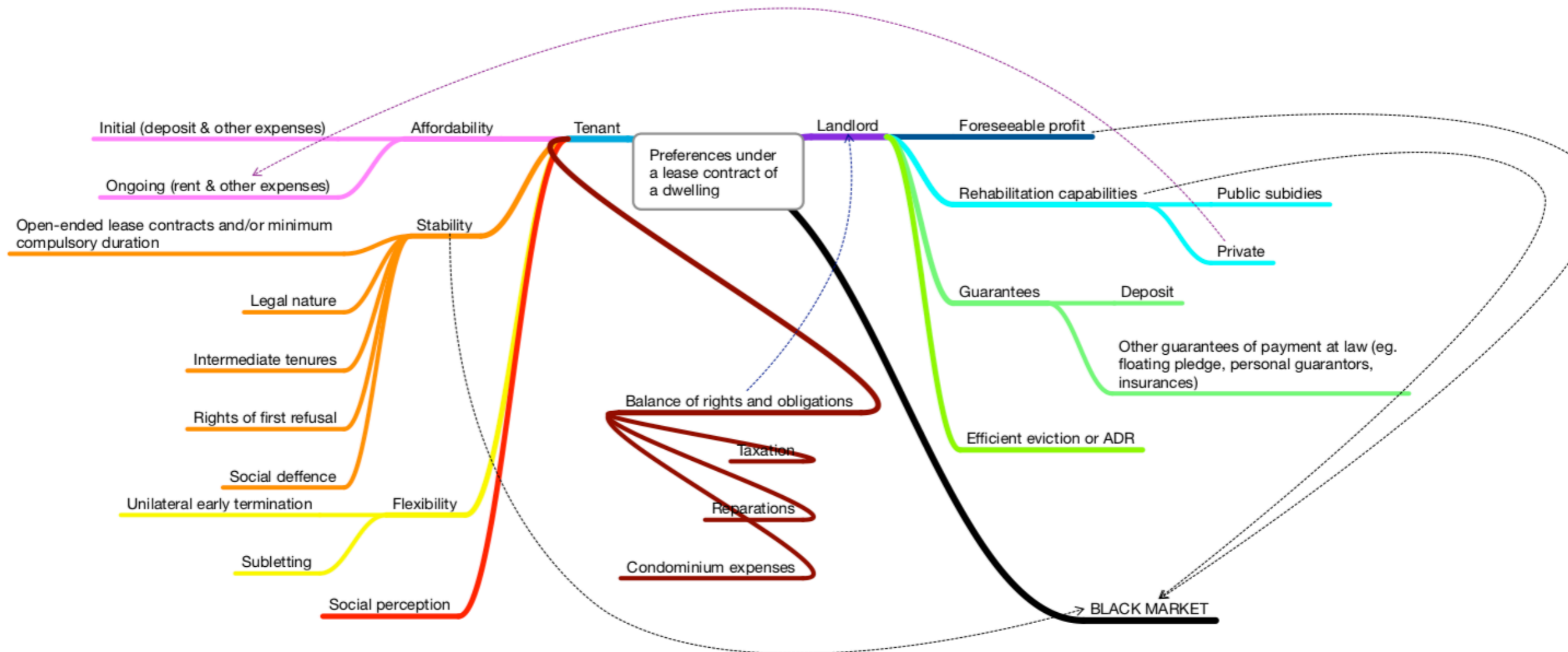
Planta: Primera o segona

Any de construcció: 1979-2007

Resultats per superfície



6. Elements de funcionalitat del lloguer d'habitatge



Font: Nasarre-Aznar, S. (2014) 'Leases as an alternative to homeownership in Europe. Some key legal aspects'. *European Review of Private Law*

Són suficients les mesures del RDL 7/2019?

7. Efectivitat del RDL 7/2019: estabilitat

- Durada mínima 5/7 anys
 - *Emptio non tollit locatum*
- incrementen estabilitat** arrendatari

Però...

Policy brief TENLAW: “*Prohibitions for the parties to conclude an open-ended contract are not admitted*”

8. Efectivitat del RDL 7/2019: assequibilitat

- Índex de referència
 - Garanties addicionals
 - Despeses immobiliàries
- incrementen assequibilitat

Però...

1. Arrendador: reducció garanties - altres mesures?
2. **Policy brief TENLAW**: “*The initial rent should not exceed the fair rent by more than 15%*”

9. Reptes pendents

- Lloguers ***open-ended*** / més **garanties** arrendador (ex. pagament diferit de garanties)
- Incrementar **flexibilitat** de l'arrendatari: **sotsarrendament i desistiment** més flexible: “*the tenant should always be allowed to terminate the contract within a delay of not more than 3 months*” (TENLAW Policy Brief)
- Possibilitats de **rehabilitació** i modificació art. 17.5 LAU
- **Tribunals especialitzats** (ex. tipus clàusules sòl)

Moltes gràcies

rosamaria.garcia@urv.cat



Organització
de les Nacions Unides
per a l'Educació,
la Ciència i la Cultura



Càtedra UNESCO
pel Dret a l'habitatge,
Universitat Rovira i Virgili



UNIVERSITAT
ROVIRA i VIRGILI
Càtedra d'Habitatge