

ACUERDO CONJUNTO ERC - EH BILDU CON EL GOBIERNO ESPAÑOL PARA LA APROBACIÓN Y MEJORA DE LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

ERC y EH Bildu han alcanzado un acuerdo con el Gobierno español para aprobar una Ley de Vivienda que, por fin, reconoce el derecho a la vivienda, interviene y regula el mercado del alquiler topando los mismos, pone coto a la especulación y los abusos, y frena el aumento descontrolado de los alquileres para facilitar y asegurar el acceso a la vivienda en condiciones aceptables y asumibles para toda la ciudadanía.

Ambas fuerzas políticas consideran que se trata de un acuerdo importante y de gran calado, tanto social como político, por la considerable mejora que supondrá para las condiciones de vida de la ciudadanía. ERC y EH Bildu dan así cumplimiento al compromiso que adquirieron de aprobar una Ley de Vivienda efectiva y con aplicación real que mejore las condiciones de las millones de personas que viven en alquiler y facilite el acceso a quienes hasta ahora le ha sido negado.

Una vez más, son las fuerzas soberanistas de izquierda quienes han posibilitado y conseguido un avance social tan importante como es esta Ley. ERC y EH Bildu han negociado y actuado con responsabilidad y discreción durante todos estos meses y, gracias a ello, han alcanzado este acuerdo. Serán, por tanto, los 18 votos de ERC y EH Bildu los que permitan hacer realidad esta Ley de Vivienda.

Este acuerdo incluye la incorporación de todas las modificaciones necesarias en el Proyecto de Ley para garantizar el respeto a las competencias de las comunidades autónomas y ayuntamientos en materia de vivienda, ofreciendo a nuestros territorios un marco jurídico para poder desarrollar las leyes que ya están aprobadas. De esta manera, el texto pasará de ser un proyecto centralizador a constituir una auténtica Ley habilitante que ofrece nuevas herramientas para poder desplegar, con toda la seguridad jurídica suficiente, políticas de vivienda avanzadas y garantistas para la ciudadanía.

Tras largos meses de negociaciones, gracias al acuerdo alcanzado con el Gobierno, ERC y EH Bildu han conseguido imprimir un marcado carácter social a esta Ley y mejorar muchos de sus aspectos, comenzando por el control real de los alquileres y haciendo realidad una Ley de Vivienda efectiva para la ciudadanía que ayudará especialmente a uno de los sectores que más sufren la carestía de los alquileres y la imposibilidad de acceder a ellos: los y las jóvenes. Esta Ley les ofrecerá oportunidades para poder vivir en sus barrios y ciudades sin verse obligados a destinar a la vivienda prácticamente la integridad de sus precarios salarios.

Gracias a este acuerdo se ha mejorado sustancialmente la propuesta inicial del Gobierno, introduciendo medidas importantes que tendrán un gran impacto en el acceso a las viviendas de alquiler, así como más garantías y protección frente a los desahucios, con nuevos procedimientos y medidas adicionales para ofrecer alternativas e impedir desahucios para personas y familias sin alternativa habitacional.

ERC y EH Bildu recalcan que son muchas las medidas que han logrado introducir en prácticamente todos los ámbitos que contempla la Ley: desde el control efectivo que supone topar los alquileres y las renovaciones anuales, hasta las medidas para impedir desahucios, la protección adicional para las personas arrendatarias, la intervención directa sobre los grandes tenedores y especuladores o un mayor impulso al alquiler social y las alternativas habitacionales.

No obstante, y a pesar de valorar positivamente el resultado final de la negociación, ambas fuerzas políticas creen que esta Ley sigue adoleciendo de medidas aún más profundas y valientes. Reconocen que les hubiese gustado llegar más allá, introducir medidas más audaces y de mayor alcance, pero no ha sido posible por la negativa del Gobierno español. No olvidan tampoco la necesidad y urgencia de tomar medidas para la vivienda en propiedad, ofreciendo nuevos mecanismos frente a las subidas históricas de tipos que están encareciendo las hipotecas y ahogando a millones de familias. Aún queda mucho por hacer.

Por ello, ERC y EH Bildu se comprometen a, además de seguir trabajando para poder ampliar y mejorar las cuestiones que así lo requieran, impulsar desde las instituciones propias en Catalunya y Euskal Herria todas las medidas que esta Ley permite para ampliar su alcance y ofrecer más garantías de acceso a una vivienda y en las mejores condiciones posibles a la ciudadanía vasca y catalana. Ambas fuerzas políticas harán todo lo que está en su mano para ello.

El acuerdo alcanzado para aprobar la Ley de Vivienda contiene importantes medidas que suponen mejorar y ampliar el alcance de la propuesta inicial del Gobierno y dotar a la Ley de efectividad y garantías suficientes. Se detallan a continuación:



MEDIDAS CONJUNTAS ACORDADAS POR ERC Y EH BILDU EN LA LEY DE VIVIENDA

1. REGULACION EFECTIVA DE LOS ALQUILERES

Serán regulados todos los alquileres en áreas tensionadas en todos los casos.

Los alquileres que se encuentren en áreas de mercado tensionado serán regulados y topados, sean propiedad de grandes tenedores o de pequeños propietarios, tanto para contratos de inmuebles que estén en el mercado de alquiler como para nuevos contratos. Estos topes se establecerán, dependiendo de la modalidad de contrato y propiedad, mediante la indexación a la renta anterior en vigor para los pequeños propietarios y mediante la aplicación del índice de contención de precios para los grandes tenedores. Estas medidas contendrán y reducirán los precios de manera efectiva.

2. AMPLIACIÓN DE DECLARACIÓN DE ZONAS TENSIONADAS DEL MERCADO DE ALQUILER

Se mejoran y facilitan las condiciones para la declaración de zona tensionada, abarcando más áreas para la aplicación de las medidas de control.

La declaración de áreas tensionadas se declarará cuando se cumpla una de las dos condiciones que la Ley establece: que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares, o bien que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración de área tensionada.

Suponen dos modificaciones de gran calado que facilitarán ampliar el alcance de las zonas tensionadas, ya que bastará con el cumplimiento de una de las dos condiciones para ello, en vez de ambas como establecía el proyecto del Gobierno, y además se rebajará de 5 a 3 puntos el umbral de aumento sobre el IPC para declarar las zonas tensionadas.



3. NUEVA DEFINICION PARA GRANDES TENEDORES

Se rebaja la definición de 'gran tenedor' de 10 a 5 inmuebles.

Las comunidades autónomas podrán, en función de sus competencias y atendiendo a sus respectivas realidades, rebajar la condición de 'gran tenedor' de los 10 inmuebles establecidos por el proyecto del Gobierno a los 5 inmuebles que finalmente se incluirán en la Ley.

Así, los propietarios que posean 5 o más inmuebles en área tensionada, se considerarán grandes tenedores y se aplicarán las medidas y especificidades concretas para este tipo de propietarios, reduciendo así la especulación y el acaparamiento de inmuebles que practican fondos buitres y demás fondos de inversión.

4. DESAHUCIOS

Se incorporan nuevas medidas de protección frente a los desahucios.

Se prohíben los desahucios sin fecha y hora predeterminada, demanda histórica de los movimientos por la vivienda para acabar con la incertidumbre e indefensión de los inquilinos.

También se incluyen nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, que aplazarán los procesos más de 2 años, y se estipula el acceso obligatorio a los procedimientos de solución extrajudicial para las personas vulnerables. Además, las CCAA podrán articular mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional que consideren oportunos, forzando a los grandes tenedores que realicen desahucios a someterse a los mismos.

Por primera vez se reconoce la capacidad de poder utilizar los fondos de los planes estatales de vivienda a ofrecer alternativas habitacionales para personas en riesgo de desahucio mediante alquileres sociales bonificados, realojamientos de personas en situación de vulnerabilidad o cualquier otra política que tenga como objetivo ofrecer alternativa habitacional a estas personas y familias.

Estas nuevas medidas ofrecen nuevos instrumentos a las instituciones competentes en materia de vivienda, sean estas CCAA o entidades locales, a utilizar nuevos mecanismos que puedan evitar los desahucios injustificados y, en su caso, poder ofrecer y garantizar alternativas habitacionales.



5. PROTECCIÓN INQUILINOS

Los gastos y honorarios inmobiliarios producidos por el alquiler de un inmueble correrán siempre a cargo del propietario. Se termina así con los abusivos gastos y honorarios inmobiliarios que impiden a muchas personas, especialmente a los y las jóvenes, acceder a una vivienda por el desembolso inicial que supone. El servicio inmobiliario se presta al propietario, y por tanto será este el que deba asumir los gastos que dicho servicio genere.

Se prohíbe aumentar las rentas de alquiler por la vía de nuevos gastos, que obligarían a los inquilinos a abonar gastos de comunidad, tasas de basura o cualquier otro gasto no atribuible al inquilino que no estuvieran acordadas previamente. Esto evita una posible vía para el fraude de ley en el incremento de rentas bajo estas excusas.

Se eliminan las cláusulas que permitían la no aplicación de las medidas que contiene la Ley de existir un acuerdo entre las partes, ya que, desde una posición preponderante del propietario sobre el inquilino que suele darse de manera habitual, el inquilino podría verse forzado a renunciar por contrato a las medidas y derechos que contiene la Ley para conseguir el contrato. La eliminación de estas cláusulas cierra otra posible vía de fraude y protege a los inquilinos y a quienes buscan un contrato nuevo de alquiler.

6. LÍMITE DE ACTUALIZACIÓN ANUAL DE LA RENTA DE LOS CONTRATOS

Se elimina el IPC como índice de referencia para la actualización anual de la renta de los contratos.

El IPC ha demostrado ser un índice que puede generar en pocos meses fluctuaciones enormes con aumentos disparatados que encarecen sin límite las rentas de alquiler al estar la renovación de los contratos indexados al mismo. Para evitar estos aumentos descontrolados, durante el 2023 se aplicará el límite del 2% en vigor, mientras que en 2024 será del 3% y en adelante se creará un nuevo índice en estos términos, más estable e inferior a la evolución del IPC, que tope los aumentos de la renta por la renovación anual.



7. BLINDAJE COMPETENCIAL

La Ley por el Derecho a la Vivienda respetará las competencias autonómicas y locales, ofreciendo un marco jurídico habilitante y seguro para que las instituciones competentes en materia de vivienda puedan desplegar, desarrollar y ampliar las políticas de vivienda necesarias mediante sus capacidades y herramientas propias.

Se suprimen siete artículos relativos a políticas de consumo, materia donde el Estado no tiene competencia, y modificamos varios más para superar la vulneración competencial en materia de vivienda de las comunidades autónomas; en nuestro caso de los Gobiernos de Hego Euskal Herria y Catalunya, el País Valencià i les Illes Balears i Pitiüses. Así, esta Ley pasa de contener numerosas invasiones competenciales, a una Ley habilitante que ofrece además de seguridad jurídica, la capacidad de adoptar nuevas políticas más avanzadas desde nuestras instituciones propias.

Asimismo, se han modificado numerosos preceptos que establecían una relación de supeditación de las instituciones competentes en materia de vivienda al Ministerio, relación que ahora estará basada en la colaboración y cooperación entre las distintas instituciones, respetando así escrupulosamente el marco competencial.

También se respetarán los índices de contención de precios allá donde existan como en Catalunya, iniciando a la entrada en vigor de esta Ley el proceso para asegurar la colaboración entre sistemas y su efectividad.

14 de abril de 2023

**Esquerra Republicana
Euskal Herria Bildu**