



DECRETO DEL GOVERN

El inquilino
podrá ir al
juez si el
alquiler pasa
del tope legal

PANORAMA

► Páginas 24 y 25



Nueva normativa para el mercado inmobiliario catalán

Los inquilinos podrán acudir al juez si el alquiler supera el tope legal

El Govern aprueba el decreto que permite a los propietarios superar en un 10% el índice de precios || Territori elaborará un mapa para determinar las zonas geográficas que podrán limitar las rentas

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS
 BARCELONA

El inquilino podrá reclamar por la vía judicial en el caso de que el propietario del piso en el que vive de alquiler le cobre un precio que supere los límites establecidos por el Govern en el decreto ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento que aprobó ayer el Consell Executiu de la Generalitat a propuesta del Departament de Justícia. El inquilino tendrá derecho a recuperar la diferencia entre el límite legal y la renta abonada, más los intereses, se precisa en el decreto ley, que permite que este derecho se pueda reclamar en los tribunales.

Justicia también impulsará la mediación y otras fórmulas extrajudiciales para resolver las diferencias entre los propietarios y los inquilinos para evitar la judicialización. Desde Justicia se puntualiza que «la resolución extrajudicial de conflictos es más rápida, económica y efectiva que en los procesos judiciales». Así lo explicó ayer la 'consellera' Esther Capella en la rueda de prensa posterior a la reunión del Govern. Capella, acompañada por el 'conseller' de Territori, Damià Calvet, insistió en que la medida «demuestra el alma social del Govern» y recordó que es pionera en España, aunque no se descarta la posibilidad de que el Gobierno central decida recurrir la ante el Constitucional. «Pero -precisó-, lo único que hacemos es desarrollar el derecho civil catalán, algo que está dentro de la Constitución».



▶▶ Esther Capella (de espaldas) y Damià Calvet, a su izquierda, durante la reunión del Consell Executiu de ayer.

CONTENCIÓN DE PRECIOS // El decreto aprobado ayer permitirá la contención de los precios del alquiler en los barrios y ciudades con falta acreditada de vivienda asequible. En este sentido, la norma faculta al pleno del Ayuntamiento de Barcelona a declarar la ciudad o parte de sus barrios como áreas con «mercado de vivienda tenso», condición indispensable para la limitación de los precios. Capella recordó que la Carta Municipal de Barcelona faculta al Consistorio a hacerlo directamente y que el decreto ley debía respetar esa posibilidad.

La Generalitat se reserva la competencia para declarar «zona de mercado de vivienda tenso» para el resto de municipios de Catalunya. Y esa competencia la desarrollará la Conselleria de Territori. El 'conseller'

informe sobre la evolución de los precios

Barcelona, entre las capitales más caras

El precio del alquiler en Barcelona ha registrado una subida del 34,2% durante los últimos cuatro años, según un informe publicado por el portal inmobiliario Idealista. La evolución del mercado coincide con los datos ofrecidos ayer por la Generalitat que cita un incremento de 38% en los últimos cinco años. Lo cierto es que la burbuja barcelonesa también se ha trasladado ya a otras poblaciones cercanas a la capital catalana. El aumento interanual de los precios del alquiler entre el 2017 y 2018 ha sido especialmente significativo en San-

ta Coloma de Gramenet (9,9%), Sant Andreu de la Barca (11%), Ripollet (12,7%), El Papiol (22%) y Sant Just Desvern (39%)

En todo caso, la tendencia alcista del mercado de la vivienda se registra igualmente en otras cinco capitales españolas, según destaca el informe del portal inmobiliario. Palma, Málaga, València, Castellón y Madrid han registrado subidas en los precios del alquiler por encima del 30% durante los últimos cuatro años. Esta subida está encabezada por Palma, con un incremento del 46,2%; seguida por Málaga (42,1%),

La tendencia alcista se ha registrado también en Palma, Málaga, València, Castellón y Madrid

València (37,9%), Castellón (37,3%), Madrid (36,%) y Barcelona (34,2%).

El estudio también ha destacado que las capitales canarias son las siguientes en las que más ha subido el precio del alquiler con un ascenso

del 29,2% en Santa Cruz de Tenerife y del 28, % en Las Palmas de Gran Canaria, seguidas de Lugo (28,5%) y Orense (28,4%). El listado de capitales con una subida por encima del 25% lo cierra Sevilla (28, %), Alicante (28%), Teruel (26,7%), Valladolid (2 %), Ávila (25,8%), Segovia (25,3%) y Almería (25,2%).

En el otro lado de la balanza las menores subidas registradas durante este periodo de tiempo están lideradas por Jaén (4,4%) a la que siguen en orden ascendente Soria (5,7 %), Ciudad Real (6,3 %), Cádiz (6,4%) y Badajoz (7 %).



<<<<

Calvet explicó que su departamento se encargará de elaborar el mapa de las zonas tensas a partir de las cuales los ayuntamientos podrán pedir su inclusión y aplicar limitaciones. «Nuestra idea es trabajar conjuntamente con los municipios», comentó. Si bien se deja abierta la posibilidad de que si un ayuntamiento no quiere imponer restricciones, quede al margen.

POR ENCIMA DE LA MEDIA // El decreto determina que el coste del alquiler en zonas o ciudades donde se aplique la contención de rentas tan solo podrá superar en un 10% el índice de referencia de precios, que es el instrumento que se utilizará para determinar la media de mercado. La norma también incluye que en los aspectos excluidos en el sistema de indexación, pero que dan más valor a la vivienda, se podrá aplicar un incremento de 5% adicional, que tendrá que quedar debidamente justificado en el contrato. Se trata de

El precio medio de los arrendamientos **ha subido un 29%** en los últimos cinco años en Catalunya

«viviendas con vistas excepcionales u otras características especiales como zonas comunitarias con piscina y jardín».

Los inmuebles nuevos y los que estén completamente rehabilitados se podrán alquilar un 20% por encima del índice, aunque tan solo durante los cinco primeros años posteriores a la finalización de las obras. Estos pisos tendrán una moratoria de tres años para la aplicación de la ley. Pasado ese periodo el precio máximo del alquiler estará sometido a los mismos topes que el resto de pisos. La ley no es retroactiva, de manera que las viviendas que ya están alquiladas mantendrán el precio vigente a la entrada en funcionamiento de la ley.

La Generalitat tiene como propósito con este decreto «pinchar la burbuja inmobiliaria» –según palabras de Calvet– que ha provocado que en Catalunya, el precio medio haya crecido un 29% en los últimos cinco años, lo que significa que los alquileres han superado el nivel previo a la crisis.

Se ha acentuado particularmente en la ciudad de Barcelona, donde el precio medio se ha incrementado un 38% en esos cinco años. ■