

El Gobierno espera tener listo el índice para limitar los alquileres antes de fin de año

La Generalitat de Cataluña denuncia “un retraso injustificado”

J. L. ARANDA / C. BLANCHAR

Madrid / Barcelona

Cinco meses después de su aprobación, la ley de vivienda sigue sin desplegar el efecto que más alentó el debate en torno a la norma: los controles de alquiler. La apabullante victoria del PP en las elecciones autonómicas del pasado 28 de mayo, con el consiguiente giro a la derecha de la mayoría de gobiernos autonómicos, ya auguraba poco futuro para esta medida en las 12 comunidades autónomas dominadas por la derecha, enemiga declarada de la contención de rentas. Entre las cinco restantes, donde sí sería posible, solo Cataluña ha dado pasos en firme para poner topes de los arrendamientos. Pero se ha encontrado con otro obstáculo: falta definir los índices de precios de referencia. Este paso, que el Gobierno espera completar antes de acabar el año, ha provocado tensiones con la Generalitat, que denuncia un “retraso injustificado” y una “voluntad dilatoria”.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana resta importancia a las críticas de Cataluña e insiste en que “la metodología del índice ya está muy avanzada”. Una vez consensuada esta, solo restará la “implementación” operativa del índice, por lo que se espera que esté listo antes de la llegada de 2024. No obstante, los técnicos que, por el lado del Gobierno y por el de Generalitat, se encargan de los trabajos lo hacen sin la presión de una fecha límite. En la reunión que encabezaron la ministra Raquel Sánchez y la consejera catalana de Territorio, Ester Capella, el pasado 13 de septiembre, se decidió no hacer público un calendario. Y aunque ambas partes destacan el “buen clima”, lo cierto es que Capella evidenció las divergencias entre ambas Administraciones.

Estas se mantienen, como deja claro el secretario de Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Generalitat, Francesc Sutrias. “Constatamos un retraso injustificado, una voluntad dilatoria que impacta en la aplicabilidad de la ley”, asegura. “No se entiende por qué no se quiere publicar la declaración de zona de mercado tensionado propuesta por el Govern [que abarca 140 municipios catalanes] a un plan de medidas en materia de vivienda y urbanismo que tenemos listo y que la Ley no explicita que tenga que estar aprobado”, añade. “Y todavía se entiende menos que teniendo la obligación de haber elaborado el índice de precios desde el año 2019, el Ministerio no lo tenga hecho; y que la LAU contemple que se colaborará con las comunidades que tienen índice, como es el caso de Cataluña desde 2017”.

En esa colaboración es en lo que el Gobierno se ampara para justificar por qué el índice no está



El barrio Raval de Barcelona. / ALBERT GARCIA

listo. La ley hablaba de una homologación de sistemas de referencia autonómicos, pero ambas partes entienden lo que eso significa de manera diferente. El Gobierno catalán pide que ese proceso dé validez a su índice tal cual, toda vez que en Cataluña ya estuvo en vigor una ley propia de contención de rentas entre septiembre de 2020 y abril de 2022, cuando el Tribunal Constitucional tumbó los artículos clave sobre la regulación de los precios al considerar que no era una competencia autonómica. Pero para el Ejecutivo se trata de incorporar ideas que vienen del sistema que usó Cataluña para incorporarlas a un índice estatal que todas las comunidades puedan usar por igual. “Es una cuestión técnica y práctica”, explican fuentes del Gobierno, “un índice estatal es más solvente jurídicamente ante cualquier recurso”. Y uno de esos recursos, recuerdan, proviene del Parlamento catalán con el voto favorable de ERC y Junts.

Una de las diferencias está en la base que se toma para calcular los precios. La Generalitat usó en su día el registro autonómico de finanzas de alquiler (donde se de-

posita obligatoriamente una mensualidad como garantía del contrato). Sin embargo, no todas las comunidades obligan a ese depósito y, por eso, en Transportes se inclinan por usar datos de la Agencia Tributaria para que sea aplicable por igual en todos los territorios. La experta en vivienda Carme Trilla, que actualmente preside el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona, alerta de la complejidad que tendrá que elaborar un índice uniforme. “En Cataluña tenemos una base de datos muy buena y actual que son las fianzas”, explica, “y el ministerio tiene los datos de Hacienda, que indican cuánto pagan los inquilinos, pero no corresponden a los últimos contratos”. “Quizás no es equiparable”, alerta.

Divergencias

Otra divergencia proviene del grado de detalle al que llegará el sistema. El exsecretario de Vivienda de la Generalitat y actual portavoz del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI), Carles Sala, considera que “el índice catalán no responde a lo que pide la Ley”. El sector inmobiliario siempre ha denunciado que esta herramienta tenía efectos contraproducentes porque se basaba en un precio medio por ubicación y superficie de la vivienda. Sobre ese promedio, se aplicaba una horquilla de precios en función de otras variables como si el edificio ha sido rehabilitado, si tiene certificado de eficiencia energética o la situación exacta del inmueble. Pero no tenía en cuenta, por ejemplo, el estado interior y eso hacía que los pisos en mal estado tendieran a subir el precio (para igualarlo a la media) mientras que en un piso reformado el caso tenía que bajar el precio a la fuerza, lo que a priori beneficiaba a los segmentos con mayor poder adquisitivo.

Esa es una de las cuestiones, dicen en el Gobierno, que se quieren solucionar con el nuevo sistema. Y en ese tipo de cuestiones se están empleando los técnicos de ambos lados, según una fuente al tanto de la evolución de los trabajos. Esta fuente habla de buena colaboración entre los equipos de Transportes y los de la Generalitat, quienes tienen “la experiencia de la metodología que usó la Generalitat”. Las reuniones, añade, son constantes y van “bastante bien”. Los plazos son cuestión tabú, aunque matiza que “se va a acelerar para intentar cumplir”.

Una vez listo el índice, este marcaría según lo que prevé la ley el precio máximo que los grandes caseros (propietarios de más de 10 inmuebles urbanos, aunque la norma permite bajar ese límite a cinco) podrían aplicar a los nuevos alquileres. El freno para pequeños arrendadores (la mayoría del mercado) se basaría en el precio anterior. No obstante, esto exige una declaración de área tensionada que Cataluña ya ha tramitado englobando en una sola zona a 140 municipios. Y de nuevo hay distintas posturas: la Generalitat pide que la declaración se haga ya (hay que publicarlo en el BOE) pero Transportes recordó tras la reunión de septiembre que falta algún trámite, como presentar un plan de medidas correctoras. No obstante, nadie considera que eso sea un obstáculo.

Las 12 comunidades gobernadas por la derecha no prevén aplicar la ley

La base que se toma para calcular los precios ha frenado el proceso