

**UN NOU DRET
D'ARRENDAMENTS URBANS
PER A AFAVORIR L'ACCÉS
A L'HABITATGE**

DIRECTORS

Sergio Nasarre Aznar
Héctor Simón Moreno
Elga Molina Roig

AUTORS/ES

Gemma Caballé Fabra	Elga Molina Roig
Rosa Maria Garcia Teruel	Sergio Nasarre Aznar
Núria Lambea Llop	Estela Rivas Nieto
Emma López Solé	Héctor Simón Moreno

2018

 **Atelier**
LLIBRES JURÍDICS

PART II

LÍNIES ORIENTADORES PER A UNA NOVA NORMATIVA D'ARRENDAMENTS URBANS D'HABITATGE

Capítol 15

LA RENDA I LA SEVA ACTUALITZACIÓ

Sergio Nasarre Aznar

Qüestió 18. La renda i la seva actualització

«La renda es podrà satisfer en diners, mitjançant rehabilitació per renda o mitjançant d'altra prestació equivalent a renda.

S'aprovarà un «Índex de referència de les rendes del lloguer» aplicable als municipis que es preveu s'incloguin en els objectius de la solidaritat urbana previstos al PTSH, d'acord amb la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. Tant els criteris d'elaboració com el càlcul del mateix correspondrà al Departament amb competències en matèria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

L'Índex es podrà consultar en un aplicatiu de lliure accés, via web, per a garantir-ne la màxima transparència.

L'elaboració e l'Índex haurà de tenir en compte, almenys, els següents elements en la seva determinació: la localització, l'antiguitat de l'habitatge, la superfície, l'eficiència energètica i de si l'arrendament és produït amb mobiliari. L'establiment dels preus m² de l'Índex es determinaran en base a les del registre de fiances de l'Incasòl».

SUMARI: 1. El règim de la renda als Criteris. 2. Un sistema de renda referenciada. 2.1. Fonament per a la seva adopció. 2.2. L'adopció d'un modern sistema de renda referenciada. 2.3. La renda referenciada al sistema alemany. 2.3.1. Límits a l'establiment de rendes inicials (contractes nous de lloguer). 2.3.2. Límits a l'actualització de les rendes (§ 557 BGB). 2.4. Conseqüències i usos de l'adopció d'un índex de renda referenciada avançat. L'índex de Referència de Preus de Lloguer de Catalunya de 2017. 3. Els lloguers abusius.

1. EL RÈGIM DE LA RENDA ALS CRITERIS

L'art. 27.2.a) LAU dóna la possibilitat a l'arrendador de resoldre el contracte d'arrendament de ple dret si l'arrendatari impaga la renda. Per tant, aquesta es configura com l'obligació principal de l'arrendatari. També són essencials d'altres com no subarrendar incontinentidament o observar un bon comportament, però cap d'elles vinculada tant directament com el dret d'ús que rep l'arrendatari: la contrapartida natural d'aquest és el pagament de la renda.

Doncs bé, els arts. 17 i 18 LAU són els encarregats de regular com es pot definir la renda deguda (art. 17) i com s'ha d'actualitzar durant la vida del contracte (art. 18)¹. Als Criteris la Qüestió 18 és la que recull la renda. En concret, ho fa en relació a les següents qüestions:

a) Qüestió 18.1. **Tres tipus de contraprestació** de l'arrendatari: la renda, la rehabilitació per renda i la substitució de la renda per prestacions d'una altra naturalesa. En aquest capítol només tractarem la renda en diners, doncs la possibilitat de substituir-la per obres (actualment a l'art. 17.5 LAU) o per qualsevol altra prestació, donades les seves particularitats, té un capítol especial en aquest treball². Només destacar que la Qüestió 18.1 aclareix, primer, que la renda es pot substituir per obres de rehabilitació (posant a la rehabilitació per renda al nivell de la renda a tots els efectes clarament); i, segon, la innovació que suposa la possibilitat d'anar més enllà inclús que la rehabilitació per renda, permetent substituir la renda en diners per una prestació d'una altra naturalesa, com serveis de la llar, de cura de nens, malalts o gent gran, etc.

b) Qüestió 18.8. Actualització referenciada de la renda en contractes de llarga durada.

c) Qüestió 18.2 a 4, 6 i 7. Creació d'un índex de referència.

d) Qüestió 18.5. Rol d'associacions i professionals en la determinació de la renda. La Qüestió 15.3 assenyala que: «La Llei farà un reconeixement explícit de les institucions o associacions tant existents com de nova creació que defensin els interessos de propietaris o de llogaters i que tinguin per objectiu la generalització del lloguer com a règim de tinença de l'habitatge i l'equilibri en els drets i obligacions d'uns i altres». Tant la Qüestió 15.3 com la 18.5 es tractaran en el Capítol sobre les Associacions de Propietaris i Llogaters, al que ens remetem.

e) Qüestió 18.9. El lloguer abusiu.

En conseqüència, ens concentrarem en aquest apartat en les lletres b), c) i e) que no es tracten en altres capítols d'aquest treball.

1. Ens remetim als capítols corresponents en aquest treball en relació als altres dos preceptes que conformen el Capítol III LAU en relació a l'augment de la renda per millores (art. 19) i el règim de despeses (art. 20).

2. Veure el Capítol 16.

2. UN SISTEMA DE RENDA REFERENCIADA

La Qüestió 18.8 assenyalava que: «L'actualització de les rendes ha de recollir en els contractes temporals (5+3), l'increment de les despeses, funcionament i impostos, i per tant, els increments és fixaran d'acord amb l'IGC o IPC, i en els contractes de llarga durada caldrà tenir en compte a més, l'evolució de l'índex de referència».

Aquesta Qüestió planteja tornar a un sistema d'actualització de renda referenciada a través de l'IGC o de l'IPC (com la LAU 1994 fins el 2013), al temps que per als «contractes de llarga durada» (indefinitos en la proposta de la Càtedra), diu molt vagament que «caldrà tenir en compte a més, l'evolució de l'índex de referència». La proposta de la Càtedra consistia, amb major precisió, en:

- a) La renda inicial (absent en el document de Criteris) es pacta lliurement per les parts, excepte en aquells municipis d'acreditada demanda —o barris a municipis— on així quedí establert per l'Autoritat local, on serà obligatori aplicar el sistema de «Mirall de renda» augmentat en un 10%.
- b) Dos mecanismes per a l'actualització de la renda, tant per a contractes limitats en el temps com els indefinits: o bé referenciar a l'IGC o bé aplicar el sistema de «Mirall de renda». Per tant, les parts poden pactar (si no ho fan, s'aplica el «Mirall de renda») o bé aplicar IGC (enlloc de l'IPC de la LAU 1994, però seguint el seu mecanisme) o bé optar per aplicar el «Mirall de renda» que és un sistema de taules que reflecteixen el preu de mercat per m² dels habitatges en una determinada ciutat, barri o carrer.

Doncs bé, el sistema de «Mirall de renda» que es va proposar es va convertir als Criteris en l'Índex de referència (veure *infra*) de caràcter només informatiu, sense cap obligació legal ni conseqüència jurídica, de moment. Tal i com ve configurat ara per ara, a més, només amb certa dificultat pot funcionar com un sistema *opt-in*, doncs no està clar cada quan s'actualitza, si té en compte tots els criteris per a reflectir el preu real de mercat (veure capítol sobre el rol de les associacions d'arrendadors i d'arrendataris en aquest aspecte i la taxa de mercat negre de lloguer³), no es poden extreure taules per ciutat o barri, etc.

Per a comprendre els motius de proposar un mecanisme opcional de renda referenciada al mercat, analitzem a continuació els fonaments per a la conveniència de la seva adopció.

2.1. Fonament per a la seva adopció

L'assequibilitat i la previsibilitat dels pagaments han estat identificats com a pilars per a convertir el lloguer en una forma de tinença atractiva i essencials per a la generalització d'aquesta forma de tinença a la classe mitja (veure Capítol introductori en aquest treball).

3. Veure Capítol 17.

Amb la reforma de la LAU operada per la Llei 4/2013 no s'aconsegueix cap dels dos objectius, tant des d'un punt de vista de l'arrendatari com de l'arrendador.

En relació a l'arrendatari:

- Assequibilitat: la mitjana del lloguer a Espanya era de 8 €/m² (720 €/m² per a un habitatge de 90 m²) a l'octubre de 2017⁴, mentre que el salari mínim interprofessional per a 2017 ha estat de 707 €/m² (RD 742/2016), el que vol dir que una persona amb aquests ingressos ha de dedicar el 98% dels mateixos a pagar el lloguer. Si cobrés el salari més habitual (1291 €/mes el 2015)⁵, hauria de ser el 55,7%, molt pel damunt encara del 30% com a màxim recomanat internacionalment.
- Previsibilitat. Difícilment un llogater pot desenvolupar un «pla de vida» en un habitatge de lloguer, si cada tres anys l'arrendador té l'opció de resoldre el contracte i incrementar-hi la renda, el que és especialment dramàtic en ciutats amb alta demanda.
- La quota d'habitatges en lloguer el 2015 només havia augmentat un 1,4% respecte al primer any de la crisi (2008), tenint en compte l'alta taxa d'atur, la important restricció del crèdit i la dificultat de cada vegada més famílies per a donar l'entrada per a una hipoteca al temps que els preus de l'habitatge no han baixat al mateix ritme que els salaris des de llavors.

D'acord amb això, un llogater amb una renda referenciada pot preveure les seves possibilitats de pagament a llarg termini i pot plantejar-se fer contractes de durada indefinida; i amb mecanismes de contenció de la pujada de preus pot fer-se més assequible l'accés a l'habitatge en lloguer.

Des d'un punt de vista dels arrendadors, aquests cerquen bàsicament:

- bons llogaters estables i responsables amb l'habitatge i els veïns, deixant de moment a banda la problemàtica especial del lloguer turístic, usualment més profitós⁶. Per a que això es generalitzi, és imprescindible que, primer, els lloguers siguin estables en el temps i que resulti atractiu a la classe mitja, deixant d'estar estigmatitzat.
- Més garanties. L'establiment dels dipòsits màxims i plantejar-se l'establiment d'una càrrega flotant (especialment funcionant com a preventor general i per a casos de «desaparició» del llogater) poden contribuir a mobilitzar habitatge buit cap al mercat de lloguer.
- Més possibilitats de disposar de l'habitatge quan tingui una veritable necessitat, tant familiar com econòmica; i una major corresponsabilitat en les millores de l'habitatge.

Per tant, quant a la implantació d'una renda referenciada, hi haurien d'estar disposats els arrendadors, d'acord amb els criteris anteriors, si aquesta fos un

4. <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/precio-de-la-vivienda-en-alquiler-sube-04-en-octubre> (visitat 27-11-2017).

5. Segons l'«Encuesta Anual de Estructural Salarial» de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), amb dades de 2015.

6. See Lambea, N. (2017), A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*, DOI:10.1080/17535069.2017.1250522.

reflex real dels preus de mercat (rendibilitat; veure també Figura 1) i s'actualitzés d'acord amb els canvis d'aquest, perquè

- a) en una mateixa ciutat, barri o carrer tots els arrendadors cobren similar per m², doncs tots tindran les rendes referenciades si els preus reflectits pel «Mirall de Renda» (Índex de renda als Criteris) són fiables i donen la rendibilitat conforme a les regles del mercat i als criteris de l'art. 1 Prot. 1 del Conveni Europeu de Drets Humans. Per tant, estem parlant d'obtenir una remuneració justa, doncs la normativa mai pot amparar l'especulació (ex. tenir llogaters com a «excusa» mentre el mercat de compra-venta estigui «fred» i poder-los fer fora tant bon punt convingui al propietari; això no fa més que contribuir a la precarització del lloguer com a forma de tinença).
- b) el «Mirall de Renda», adequadament fet i legitimat democràticament (veure Capítol sobre el rol de les associacions d'arrendadors i d'arrendataris), difícilment podrà ser atacable políticament o judicialment per renda excessiva o inadequada.
- c) Coneixerà el preu de referència de manera que sabrà a quin preu pot oferir l'habitatge per a beneficiar-se d'ajuts públics (ex. a la rehabilitació) o aconseguir beneficis fiscals. A més a més, podrà evitar les sancions per pisos buits (art. 42.5 Llei 18/2007) demostrant que el té ofertat al preu de referència però que no troba demanda.

2.2. L'adopció d'un modern sistema de renda referenciada

Segons la proposta de la Càtedra i els paràmetres de treball de la Comissió (veure capítol inicial en aquest treball), el canvi d'una renda lliure (inicial i actualitzacions) de la Llei 4/2013 a la regulació d'una renda referenciada no s'hauria de fer mitjançant un trencament, sinó de manera progressiva: primer, l'aprovació d'un Índex informatiu i suficient per a ser una opció lliure per a les parts d'ajustar-s'hi (com succeeix a Alemanya, *vid. infra.*), per a després vincular als preus reflectits a l'índex inercials positius (quan s'oferta l'habitatge X% per sota del preu de referència) o negatius (quan s'oferta per més).

Els preus reflectits a l'Índex han de ser els més ajustats a mercat possibles per a que les parts s'hi refereixin voluntàriament, sense necessitat de que aquest sigui obligatori, com no ho és a Alemanya quant a les actualitzacions. També s'hauria de valorar si aquest índex hauria de ser d'aplicació només als contractes existents (actualitzacions) o també als nous (de manera voluntària o obligatòria en zones d'acreditada demanda on sigui imprescindible un tensionament dels preus nous a la baixa). La Figura 5 mostra les diverses possibilitats.

Figura 5. Diverses modalitats de renda referenciada, ordenades de més a menys liberal.

Decisió individual, municipal i grau implicació CA	Fixació inicial	Actualització	Model conegut
Individu	lliure	lliure	LAU 2013
Individu	lliure	IPC/IGC	LAU 1994 (IPC)
Municipi	lliure	Taules RR o lliure (incloent IPC/IGC) Taules RR (en el seu defecte, IPC/IGC)	Alemanya fins el 2015 ?
Municipi	Taules RR + X%	Taules RR o lliure (incloent IPC/IGC) Taules RR (en el seu defecte, IPC/IGC)	Alemanya des de 2015 França des de 2015
Intervenció de la Generalitat	Taules RR + X%	Taules RR	?

Font: elaboració pròpia (Sergio Nasarre i Elga Molina).

D'acord amb la Figura 5, les opcions, de menys a més intensitat de intromissió dels poders públics en la llibertat contractual:

- a) Nivell 0. Renda inicial lliure i actualitzacions lliures (model LAU 2013).
- b) Nivell I (model d'Alemanya fins al 2015). Existència d'un mirall de renda voluntari per a les actualitzacions amb preus públics (i incentius fiscals) coexistent amb un sistema d'actualització de rendes lliure. No ajuda gaire a la contenció de preus especialment en contractes nous, encara que la transparència i coneixement dels preus pot ajudar a evitar rendes excessives, però també les molt reduïdes.
- c) Nivell II. Un sistema de rendes inicials lliure i un sistema d'actualització de les rendes obligatori dels contractes de lloguer d'acord a:
 - a. Sistema de Mirall de renda (cap model conegut).
 - b. Un índex com IPC o IGC (model LAU 1994).

Aquest sistema pot ajudar a contenir la variació en els preus dels contractes existents.

- d) Nivell III (model d'Alemanya des del 2015). Sistema de fre de renda obligatori en determinades ciutats i sistema d'actualització de les rendes de

lliure elecció per les parts entre diverses opcions. L'obligatorietat del sistema que limita la renda inicial ajuda a la contenció dels preus en llocs d'alta demanda, sempre que no tinguin masses excepcions. A més, les actualitzacions de les taules de les rendes inicials del Mirall de renda es poden fer d'acord a les necessitats dels municipis, sempre que no desatenguin la realitat del mercat, encara que això podria implicar (veure *infra.*) desigualtat entre els ingressos dels arrendadors de diversos municipis.

Aquesta és l'opció que la Càtedra va proposar a la Comissió, que segueix, doncs, la següent descripció: el legislador proposa un índex de referència que, quant a actualitzacions, pot ser adoptat lliurement per les parts (incloent la referenciació a l'IGC/IPC); i pel que fa a la fixació de la renda inicial, aquells municipis amb forta i acreditada demanda que així ho votin, podran requerir que la renda inicial dels nous contractes sigui el marcat per l'índex de referència per a aquell municipi/carrer més un 10% com a màxim. Aquest mecanisme garanteix pujades moderades en contractes nous que després es reflecteixen —si es consoliden— en les actualitzacions de l'índex de referència que es proposa actualitzar-lo cada 4 anys (i cada dos augmentar-lo segons l'IPC/IGC).

Aquest és un sistema semblant del que disposa Alemanya des del 2015, una combinació del *Mietspiegel* (actualitzacions de renda) amb el *Mietprelsbremse* (renda inicial). Veiem alguns detalls més del mateix en l'apartat següent.

- e) Nivell IV. Un sistema de fre de renda obligatori per la determinació de la renda inicial i un sistema d'actualització obligatori de les rendes dels contractes de lloguer d'acord a:
 - a. Sistema de Mirall de renda (cap model conegut).
 - b. Un índex com IPC o IGC (model França des de 2015).

És el sistema que pot ajudar millor a contenir els preus de mercat, però també és el més intrusiu en el mercat, que deixa menys llibertat de pacte a les parts. No obstant, per a grans ciutats amb preus de lloguer molt alts com Barcelona o Madrid, podria ser una mesura per contenir els preus de mercat de lloguer, que el fan inassequible, encara que això no segueix el paràmetre de transitorietat al que hem fet referència *supra* i, a més, podria tenir un impacte negatiu en l'oferta.

- f) Nivell V. Una darrera variant és la intrusió global del legislador en el mercat de lloguer que marqui com a obligatori un màxim de renda inicial i un sistema de «Mirall de Renda» d'aplicació obligatòria, el que pot implicar distorsions al mercat.

2.3. La renda referenciada al sistema alemany

2.3.1. Límits a l'establiment de rendes inicials (contractes nous de lloguer)

A diferència del sistema de «Mirall de renda» (*Mietspiegel*)⁷ que funciona des dels anys 70 del s. xx com a sistema de referenciació de les actualitzacions dels contractes de lloguer, Alemanya ha estat reticent a introduir un mecanisme de refe-

7. *Vid. infra.*

renciació de les rendes inicials. Ho ha fet de dues maneres: per la via administrativa a través de la *Wirtschaftstrafgesetz* i per la via civil a través del BGB, el denominat *Mietpreisbremse* el 2015.

No obstant, cap de les dues ha aconseguit frenar significativament la pujada de lloguers en ciutats claus com Munic i, més recentment, Berlín, especialment perquè estan redactades de manera prou àmplia, permetent excepcions i inaplicacions. En concret, el *Mietpreisbremse* va ser un compromís entre la CDU i l'SPD, de manera que no contenta a cap dels dos (és a dir, s'estableix un sistema de control de renda inicial però amb tantes excepcions que no és operatiu) però tampoc soluciona la qüestió fins al punt que durant el 2017 s'estava plantejant una reforma, que no acaba d'aprovar-se⁸.

D'aquesta manera, tenim:

a) § 5 *Wirtschaftstrafgesetz* 1954⁹. Es caracteritza pels següents elements:

— Element subjectiu: tota persona que intencionalment o imprudentment exigeixi càrregues excessives per a la renda de l'habitatge o per despeses associades.

— Element objectiu (peticions exageradament elevades): que es fixi una renda o despeses relacionades de més del 20% d'un habitatge comparable a la localitat o localitats semblants segons tipus, m², mobles, qualitat i ubicació en els darrers 4 anys. El TS alemany ha considerat que sempre hi ha desproporció si supera el 50%. Però amb un mercat de l'habitatge de lloguer pujant a Berlín, aquest no ha pujat tant com sembla: entre un 7 y un 10% fins el 2016.

— Conseqüència: sanció administrativa consistent en una multa fins a 50.000€.

— Eficàcia: molt baixa. Motius: el llogater ha de provar l'abús del propietari; a més, el llogater ha de provar que hi ha habitatges més assequibles, però el preu real sol ser més elevat que el formalment ofertat (existeixen 1 milió de lloguers en negre a Berlín); el propietari també pot provar amb exemples semblants que n'hi ha de més cares. Es demana per les associacions de llogaters, que el límit del 20% sigui obligatori en tot cas.

Per la insuficiència del § 5 *Wirtschaftstrafgesetz*, entrà en vigor el 2015 el §556d BGB.

b) *Mietpreisbremse* (§ 556d BGB, des de 2015)¹⁰. Es configura de la següent manera:

— És una mesura opcional de cada *Land*. Si un determinat *Land* vol activar-ho, ho han de fer fins el 31-12-2020 i la durada que té la mesura des de llavors serà de 5 anys.

— Requisits objectius: haver aprovat un reglament amb la *Mietpreisbremse* i haver un mercat d'habitatge tens en una localitat.

8. *Vid. infra*.

9. El text legal i les seves versions poden trovar-se a <https://dejure.org/gesetze/WiStG/5.html> (visitat 27-11-2017).

10. El text legal i les seves versions poden trovar-se a <https://dejure.org/gesetze/BGB/556d.html> (visitat 27-11-2017).

- Conseqüència: la renda inicial no es pot establir superior al 10% de la renda de referència a la localitat d'acord amb §558 (2); ex. *Mietspiegel*.
- Es considera «localitat amb mercat d'habitatge tens» aquella en la qual la provisió adequada d'habitatge de lloguer a la població d'aquell municipi o en una part d'ell està en risc. Això pot donar-se especialment en els següents casos: 1. Si les rendes s'apugen significativament més que la mitja nacional; 2. si la càrrega del lloguer per a les llars és significativament superior a la mitjana nacional; 3. si la població creix sense que el nou habitatge pugui cobrir la demanda; i 4. Existència de poques vacances en combinació amb una forta demanda.
- Eficàcia: baixa, degut a les nombroses excepcions: si l'anterior llogater ja pagava la renda superior al límit de la renda referenciada+10%, el nou també la podrà pagar superior (a més, es càrrega de l'arrendatari demostrar-ho, el que complica que ho pugui saber al desconèixer qui n'era l'anterior); no és aplicable a les noves construccions; tampoc si l'augment és degut a modernització de l'habitatge; si el propietari és condemnat, no ha de tornar les rendes cobrades de més fins el moment (per tant, està desincentivat a complir); els propietaris no solen pujar tant el lloguer. Berlín va ser la primera ciutat en introduir-lo per Reglament el 1-6-2015 i no ha aconseguit fins ara frenar la pujada de lloguers.

No obstant, creiem que el *Mietpreismbremse* és una bona idea per tres motius:

- S'aplica a tots els nous contractes, independentment de com es pacti l'actualització de la renda (és a dir, no cal que estiguin referenciats al *Mietspiegel*).
- És la manera de que es recullin al següent *Mietspiegel* els augments reals dels lloguers, sense que aquests siguin excessius; § 5 *Wirtschafts- strafgesetz* té un efecte semblant, contribuint així a l'actualització sostenible del *Mietspiegel* (que no sigui ni excessiva ni quedi congelada).
- Els propietaris tenen la certesa de que no els impugnaran l'elevació de la renda.

El problema del *Mietpreismbremse*, per tant, no està tant en el mecanisme en sí sinó en les excepcions a la seva aplicació. Tot i amb això, si no existís per exemple l'excepció per renovació, els propietaris arrendadors mai estarien incentivats a dur renovacions a l'habitatge localitzat en un determinat barri (imaginem, un barri deprimat o guetificat) si resulta que a un nou llogater només li podria cobrar amb el límit de la renda referenciada (més un 10%) al mercat de lloguer d'aquell barri, per tant, calculat sobre habitatges sense reformar. En canvi, donant la càrrega de la prova a l'arrendador sobre l'excepció de que l'anterior arrendatari ja pagava més que el límit legal del § 556d BGB, podria millorar d'alguna manera a pal·liar els efectes d'aquesta excepció, afavorint així la contenció de preus.

2.3.2. Límits a l'actualització de les rendes (§ 557 BGB)

A Alemanya no hi ha cap obligació legal a que les parts puguin pactar lliurement com s'han d'actualitzar les rendes dels lloguers d'habitatge, sinó que el BGB els hi dóna tres opcions. L'única intervenció administrativa és la decisió municipal demo-

cràtica de posar o no a disposició un sistema de *Mietspiegel* (i si aquest és simple o complex, com veurem a continuació). Les tres possibilitats són les següents:

1. Actualització lliurement pactada (*Staffel*). Representa aproximadament només el 5% del total de lloguers a Alemanya. El risc es troba en que l'arrendador desconeix si pot fer-ho (risc d'impugnació per excessiu) i sobre si perdrà diners en relació al *Mietspiegel* (§557a BGB). S'ha de mantenir inalterat almenys 1 any. Ha de respectar la regla de no augmentar més del 20% en 3 anys (*vid. infra.*). Es pot desincentivar a través tributació, ajuts, etc.
2. *Index Miete* (§557b BGB) Tampoc representa més del 5% del total de lloguers. Consisteix en referir les actualitzacions a l'IPC. S'ha de mantenir inalterat almenys 1 any. Només es pot augmentar per «modernització» (§559 BGB) si el propietari ha fet obres estructurals.
3. *Ortübliche vergleich Miete* (§558 BGB). Representa el 90% dels lloguers vigents¹¹. Les seves característiques són:
 - a. El propietari pot demanar increment de renda fins al màxim de la renda referenciada usual a la localitat si l'ha mantingut inalterada durant 15 mesos (però l'augment del §§559 a 560 —operacionals— no es tenen en compte), que reflecteix les rendes reals dels darrers 4 anys a la localitat (o una de similar) d'habitatges del mateix tipus, superfície, mobiliari, qualitat, localització, energia i característiques. També es tenen en compte les actuals, però corregides amb un augment esperat.
 - b. L'augment no pot ser de més del 20% en 3 anys o, en zones de mercat d'habitatge tens, de més del 15% (exclosos el §559 i el §560; depèn de cada municipi implementar-ho). La justificació de l'augment es pot fer per 4 vies: *Mietspiegel* («Mirall de renda»), base de dades de lloguers, opinió d'experts, assenyalar tres immobles equiparables. El llogater l'ha d'acceptar; si no, li queda el recurs als tribunals.

Per la seva importància, el sistema *Mietspiegel* (§558c i §558d BGB) mereix una atenció especial (ex. hi ha 345 ciutats alemanyes amb més de 20.000 habitants amb *Mietspiegel*):

- *Mietspiegel Simple*¹² (§558c; des dels anys 70). Llista de preus de lloguer de referència d'un o més municipis o de part d'un, feta conjuntament o reconeguda pel municipi o per representants de propietaris i llogaters. S'ha d'actualitzar cada dos anys i ha de ser públic. Els municipis l'han d'elaborar si hi ha una necessitat i si té un cost raonable.
- *Mietspiegel Complexa*¹³ (§558d; des de 2001). Aquelles fetes conforme a principis científics (fórmula matemàtica, estadístiques, etc.) i reconegudes pel mu-

11. Aquestes xifres i d'altra informació paralegal van ser rebelades a S. Nasarre durant les entrevistes amb *Mieterbund* i *Haus und Grund* durant l'estiu de 2016 a Berlín.

12. El simple de vegades s'anomena «*Rotwein-Mietspiegel*» perquè s'ajunten municipalitat, associacions de propietaris i de llogaters i pacten uns valors sense massa més criteris objectius.

13. Hi ha només sis empreses a Alemanya que duen a terme els càlculs del *Mietspiegel* complex. Els *Mietspiegel* complexos incorporen sempre mil·lers d'enquestes (a Munic, 3.000; mostra relativament petita perquè s'utilitza un sistema de regressió) que passa l'empresa encarregada pel municipi i també associacions de llogaters i propietaris a uns i als altres.

nicipi o pels representats de llogaters i propietaris. S'actualitza (usualment amb l'IPC) cada dos anys i s'ha de fer una nova cada quatre; el cost cada quatre anys és de €100.000. Aquest sistema complex l'utilitzen la majoria de ciutats grans, on habitualment el 85% de la població viu de lloguer, encara que amb una tendència els darrers anys a la compra. Valor: presumpció de que la llista reflecteix la renda habitual a la localitat. La Figura 6 mostra la taula *Mietspiegel* de Berlín de 2017:

Figura 6. Taula *Mietspiegel* de Berlín 2017.

Bezugsfertig		Altbau			Neubau				
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West *	1973 - 1990 Ost *	1991 - 2002	2003 - 2015
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (WC)							
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach A	7,45 5,44 - 10,00	6,45 5,00 - 7,17	6,17 5,18 - 8,80	6,58 5,78 - 7,74	7,68 5,33 - 8,15	6,81 6,13 - 7,63		7,50* 7,50 - 9,51
	mittel B	8,01 5,23 - 10,11	7,37 6,82 - 8,40	6,64 5,89 - 8,00	6,57 5,71 - 8,30	8,08* 7,18 - 12,00	6,77 6,40 - 7,94		14,19* 13,80 - 15,72
	gut C	8,31** 6,91 - 12,52	7,04* 6,04 - 10,00	7,48 5,87 - 10,20	8,83 7,70 - 9,84	8,59* 6,93 - 10,11	8,04 7,09 - 9,14		
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach D	6,51 4,81 - 9,22	5,93 5,30 - 8,09	5,71 5,10 - 7,29	5,75 5,13 - 7,01	6,77 5,80 - 8,43	5,61 5,30 - 6,67	7,43* 6,21 - 9,17	8,50 6,90 - 12,50
	mittel E	6,61 5,11 - 10,06	6,34 5,52 - 7,65	6,11 5,43 - 7,48	5,79 5,19 - 7,20	7,39 6,65 - 7,97	5,83 5,17 - 6,75	8,18 6,84 - 9,37	10,10 8,40 - 11,94
	gut F	7,03 5,81 - 8,75	6,88 5,71 - 8,88	6,66 5,18 - 8,98	7,39 6,17 - 9,00	8,00 7,30 - 9,12	6,84 6,11 - 8,29	9,00 7,48 - 10,34	9,44 8,00 - 11,30
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach G	6,00 4,40 - 8,60	5,65 4,90 - 7,56	5,48 4,74 - 6,68	5,22 4,76 - 6,30	6,12 5,08 - 7,59	5,07 4,72 - 5,71	7,10 5,76 - 8,23	10,13 6,90 - 12,90
	mittel H	6,78 4,73 - 10,27	6,09 5,18 - 7,62	6,00 5,18 - 7,28	5,49 5,05 - 6,59	7,50 6,16 - 8,76	5,11 4,68 - 5,78	7,59 6,52 - 8,96	10,31 8,61 - 11,93
	gut I	7,32 5,81 - 10,00	7,10 5,52 - 9,10	6,81 5,58 - 8,82	6,90 6,09 - 8,59	8,24 7,07 - 9,89	6,00 5,37 - 7,00	8,77 7,31 - 10,54	9,01 8,44 - 11,07
90 m ² und mehr	einfach J	5,72 4,22 - 8,41	5,80 4,29 - 7,51	4,87** 4,29 - 6,60	5,29 4,80 - 6,34	6,49 5,39 - 8,05	4,70 4,24 - 5,60	7,18 5,95 - 8,47	10,70 8,60 - 13,16
	mittel K	6,39 4,38 - 10,18	5,63 4,97 - 7,10	6,46 5,77 - 8,03	5,53 4,91 - 7,50	7,48 5,17 - 8,80	5,11 4,76 - 5,60	8,00 6,30 - 9,27	10,19 8,69 - 13,10
	gut L	7,25 5,44 - 10,00	8,05 5,30 - 9,50	8,26 6,77 - 9,61	8,25 6,99 - 8,54	8,83 7,80 - 10,49	5,63 5,24 - 6,80	9,24 7,18 - 11,13	10,00 8,40 - 12,50

Font: ciutat de Berlín¹⁴.

D'acord amb el §558 BGB, el *Mietspiegel* ha de tenir en compte el següents elements per a reflectir els valors: tipus, superfície, mobiliari, qualitat, localització, energia i característiques. Mostra preus mitjà, superior i inferior. Les variables tingudes en compte per a fer la classificació són:

- els períodes constructius (tenint en compte Berlín Est o Oest), diferenciant dependent de l'antiguitat si hi ha calefacció central, bany i wc a dins de l'habitatge.
- Metres quadrats (des de menys de 40m² a més de 90 m²)
- Localització de l'habitatge a zones de Berlín:
 - Ubicació senzilla. En el centre: construccions tancades i compactades, amb poca superfície verda i lliure. També construccions senzilles o en

14. Disponible a <http://www.stadentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017.pdf> (visitat 28-11-2017).

mal estat. Fora del centre: àrees d'alta densitat o d'estructura simple o en mal estat.

- Ubicació mitjana. Al centre: edificis tancats i densos, però l'estat de la construcció és bona (obra nova o zones rehabilitades), encara que disposi de poques superfícies verdes. A les afores: en zones amb construccions de qualitat mitjana i de certa exclusivitat.
- Ubicació bona. Al centre: tot i ser tancat, la construcció és de la més alta qualitat i l'estat de l'edifici és bo. També hi ha accés a amplis espais verds ben cuidats, bon accés a compres i les connexions al transport públic també determinen aquestes àrees. A les afores: disseny de màxima qualitat, també el bon estat de l'edifici i l'estat del carrer. Es manté el disseny de la màxima qualitat, en bon estat de l'edifici i l'escena del carrer. Utilitzen també els índex socials de la ciutat (atur, atur de llarga durada, pobresa infantil, etc.).
- Finalment es fan algunes correccions, segons especialitats, segons la data de l'habitatge i les seves característiques de més o de menys. Per exemple: als habitatges antics sense bany o calefacció a l'habitatge se li han de reduir €0,87/m² de la quantitat mostrada a la taula.

Donat que té certesa legal, el *Mietspiegel* estalvia molts processos judicials, doncs les parts tendeixen a acceptar-lo. De fet, els jutges no qüestionen el *Mietspiegel* sinó que verifiquen si la renda s'ajusta a ell. El propietari, no obstant, pot intentar portar un expert taxador (amb un cost d'uns €1.000) o buscar tres exemples d'habitatges semblants per a intentar justificar l'incorrecció del *Mietspiegel*.

Per tant, el *Mietspiegel* aconsegueix:

- Per als arrendadors: remuneració d'acord el mercat, inatacabilitat dels augments que es fan d'acord amb les taules, previsibilitat en els ingressos (ex. si els necessita per a pagar el seu propi préstec hipotecari o per a completar la pensió).
- Per als llogaters: evitació de l'especulació, predictibilitat de la renda, assequibilitat i saber que no paguen més que la resta d'acord amb la zona on es troba l'immoble.
- El *Mietspiegel* i els contractes indefinits (*open-ended*), majoritaris a Alemanya, són els dos pilars, que es complementen, del bon funcionament del sistema alemany de lloguer¹⁵.
- Per al sistema de lloguer en sí: el *Mietspiegel* no interfereix en la marxa normal dels preus de mercat de lloguer, més enllà de produir una estabilització dels preus cíclics dels lloguers (a la que contribueix, encara que ineficientment per ara, el *Mietpreisbremse*), evitant pujades desorbitades o puntuals. Per a això només se solen tenir en compte rentes reals de mercat privat, de manera que no entren en el càlcul ni els habitatges socials, els d'ús comercial, residències d'estudiants, etc. Aquests són els motius pels quals la *Mietspiegel* contribueix a moderar l'augment dels preus dels lloguers:

15. Veure aquests i d'altres aspectes a Fitzsimmons, J. (2014), *The German private rented sector-A holistic approach*. The Knowledge Centre for Housing Economics.

- §5 *Wirtschaftsstrafgesetz* i la nova *Mietpreisbremse* (§ 556d BGB, des de 2015) referenciat al *Mietspiegel*+10%, que posen un sostre a l'increment de rendes de contractes nous.
- Els càlculs inclouen els nous contractes dels darrers 4 anys, el que provoca una restricció en les rendes referenciades.
- Les correccions al cap de 2 anys utilitzen la inflació, el que usualment provoca menys augments que l'augment real de les rendes.
- Existeix el límit del 20% d'increment en 3 anys.

No obstant, el sistema de *Mietspiegel* té algunes limitacions:

1. Només s'aplica al *Nettomiete* (la renda neta en sí) i no als *Nebenkosten* (costos accessoris, que poden arribar a representar el 1/3 de la renda). Dels *Betriebskosten* (els costos accessoris que paga el propietari pel llogater i que li repercuteix), el 50% estan mal calculats i són font de molts conflictes judicials. Aquests són: l'electricitat, que normalment la dona d'alta el llogater mateix; a més, en moltes ocasions el gas i l'aigua són comunitaris i, per tant, a nom del propietari, que els ha de distribuir entre els llogaters (i normalment sí van lligats al *Mietspiegel*). Entre 2002 i 2011, l'energia ha pujat 83% mentre que els costos operacionals ho han fet el 14% i la renda el 10%. La reforma de 2015 del BGB va introduir l'energia com a calculador del *Mietspiegel*.

2. Limitacions de passar les enquestes: apartaments buits, no es troben a arrendadors ni a arrendataris o no volen col·laborar, enquestes errònies, contractes indexats, etc. A més, necessitat de diversificar entre tipus de persones incloses: llogaters grans, propietaris generosos, habitatge molt car o antics habitatges socials, etc.

3. L'augment per *Mietspiegel* és compatible amb l'augment de la renda per modernització de l'habitatge (§559 i 554 BGB) de l'11%. És a dir l'arrendador pot apujar la renda fora del marc del *Mietspiegel* per obres de modernització de l'habitatge un 11% del valor de les obres, de manera que, teòricament, després de 9 anys, està tota la modernització amortitzada (satisfeta per l'arrendatari) i, passat aquests, la resta són beneficis per a l'arrendador perquè no ha d'abaixar-la. De vegades s'utilitza per a augmentar la rendibilitat i desnonar llogaters (ex. Prenzlauerberg, on Berlín ha hagut de posar restriccions a la modernització d'edificis/habitatges) però contribueix en l'atractiu de la rendibilitat dels lloguers i en el manteniment i modernització de l'estat de l'estoc d'habitatges. En definitiva, és el llogater qui gaudeix les millores.

Finalment, cal dir que l'augment del lloguer en determinades ciutats alemanyes o a barris dins d'aquestes va facilitar l'aparició d'un Projecte de Llei el 11-4-2016 per a reformar alguns aspectes del *Mietspiegel*. Així, el temps d'anàlisi del *Mietspiegel* passaria de 4 anys a 8 anys. A més, enlloc d'imputar l'11% de la modernització de l'habitatge al llogater (que s'ha mantingut des de 1978) passaria el 8% com a màxim, pels baixos tipus d'interès. A més s'afegiria un màxim de 3€/m² en 8 anys. Finalment, no es podria repercutir si l'arrendatari inverteix més 40% dels seus ingressos al pagament de la renda, incloent despeses de calefacció.

Finalment, el nou Projecte de Llei del Govern alemany 5-9-2018 reconeix que el fre de renda de 2015 no ha donat els efectes proposats, especialment perquè els llogaters no són capaços de jutjar si la renda proposada per l'arrendador és o no legal donades les nombroses excepcions que hem mencionat, especialment l'excep-

ció de la preexistència d'una renda més elevada. El Projecte també denuncia l'abús comés per alguns arrendadors de la possibilitat de repercutir progressivament les millores en l'habitatge (regla de l'11%) amb la finalitat de fer fora al llogater. Per això, el Projecte estableix, primer, una obligació precontractual per a l'arrendador d'informar a l'arrendatari en base a què determina la renda i si està en algun supòsit excepcional de respectar el fre de renda. I, segon, proposa la reducció de la repercusió de les millores a l'arrendatari d'un 11% a un 8% els primers cinc anys en determinades àrees on l'oferta d'habitatge de lloguer en condicions raonables està en risc.

2.4. Conseqüències i usos de l'adopció d'un índex de renda referenciada avançat. L'índex de Referència de Preus de Lloguer de Catalunya de 2017

La introducció d'un sistema de renda referenciat avançat (no confondre amb congelacions o referenciacions a índex generals que poc tenen a veure amb l'evolució dels lloguers en una determinada ciutat o barri) en un sistema que no en té tradició, com el nostre, pot tenir un impacte negatiu a curt termini en l'oferta de lloguer si aquest és massa estricte o si s'aplica de manera obligatòria.

Quant al primer dels aspectes, una aplicació massa estricta d'un índex de referència sense ser flexible, com la possibilitat d'augment de la renda al marge de l'índex per millores en l'habitatge que repercuteixin en la millora de la qualitat de vida de l'arrendatari, sempre que aquest no sigui vulnerable, podria implicar un desincentiu per als propietaris d'habitatges de posar-los en lloguer i, si ja hi són, desincentivar-ne les millores.

Quant al segon, s'ha de remarcar que a Alemanya no s'aplica a les actualitzacions de la renda referenciades al *Mietspiegel* (tenint en compte que la immensa majoria dels contractes de lloguer vigents són indefinits) de manera obligatòria (tot i que, com hem vist, el 90% dels contractes ho incorporen) sinó que les parts poden pactar també una actualització lliure o referenciada a l'IPC. Des de 2015 sí que el *Mietpreisbremse* és obligatori en els municipis d'alta demanda d'habitatge que decideixin implementar-ho, però les nombroses excepcions el fan ineficaç. A més, a finals de 2017, la decisió del *Landgericht* Berlin 14-9-2017¹⁶, sobre un cas d'impugnació de la renda per excessiva, opina que la *Mietpreisbremse* vulnera l'art. 3 de la *Grundgesetz* (dret d'igualtat) en tant que legitima un tracte desigual (en els ingressos) per als propietaris/arrendadors, tant entre ciutats (la diferència de lloguers mitjans a Munic i a Berlin és del 70% més cars a la primera de manera que els propietaris guanyen més o menys segons les taules a cada ciutat, el que a criteri del Tribunal, els fa desiguals), com entre propietaris que ja havien pujat al màxim la renda abans de 2015 (perquè la podran mantenir per damunt de la Taula si tenen un nou llogater, segons una de les excepcions que hem comentat) i els que no (que s'hi hauran d'ajustar amb els nous llogaters). El que també recorda el tribunal és que ell no és competent per a declarar la constitucionalitat o no de la norma.

16. LG Berlín, 14.09.2017 — 67 O 149/17.

Per tant, hem de ponderar sempre els efectes positius i negatius d'introduir un sistema de renda referenciada al menys amb caràcter opcional. La Taula 3 mostra alguns efectes positius i negatius de la introducció d'un sistema de renda referenciada i la solució a Alemanya.

Taula 3. Aspectes positius i negatius i la solució alemanya d'introduir un sistema de renda referenciat en els arrendaments urbans d'habitatge.

Efectes positius	Efectes negatius	Solució alemanya
transparència en el mercat: millora la informació sobre els preus del mercat de lloguer per a les institucions i les parts del contracte.	Reducció de la mobilitat de l'arrendatari (ex. per a mantenir l'habitatge poden rebutjar-se ofertes laborals que impliquin desplaçament geogràfic).	8%-10% dels berlinesos canvien cada any de pis. Sí hi ha tendència a mantenir-se en un bon contracte de lloguer → a favor de propietaris
No implica un desembossament pressupostari per part de l'Estat, ni un cost elevat per al propietari.	Disminució de la qualitat dels habitatges.	Coresponsabilitat en les millores de l'habitatge entre les dues parts (que frueixen els llogaters i fa augmentar el valor de l'habitatge per al propietari)
Evitar l'explotació del poder de mercat del propietari.	Els límits a la renda poden reduir la rendibilitat per al propietari i les inversions en l'habitatge, si no les poden repercutir a l'arrendatari.	Renda ajustada a criteris objectius i de mercat i acordada per associacions de propietaris i de llogaters.
Millora la distribució de la renda (transferència d'ingressos d'arrendadors a arrendataris).	Desafecció del lloguer cap a la propietat.	55% dels alemanys viuen de lloguer
Afavoreix l'assequibilitat i l'accés al mercat de lloguer privat dels inquilins.	Reducció del volum d'oferta i construcció d'habitatge de lloguer.	Habitatge llogat amb «característiques alemanyes» (llarg termini, llogater estable, etc.) té més valor que habitatge buit; bona inversió per a la jubilació de l'arrendador.
Augmenta l'estabilitat en els preus.	Pot conduir a una selecció dels llogaters i a una reducció del termini de durada dels contractes de lloguer.	Els bons llogaters s'han de triar bé. Tendència a ser-ho per a trobar bons pisos. La durada: la immensa majoria són <i>open-ended</i> . Causes taxades de limitats en el temps.
Augmenta la seguretat en la tinença dels llogaters.	Disminució dels operadors especialitzats en habitatge.	Coexisteixen empreses i particulars.
Augmenta la demanda del mercat de lloguer privat.	Desequilibri del mercat: excés de demanda de llogaters, per sobre de l'oferta.	No necessàriament. Desincentivats els pisos buits.
Millora de la imatge i popularitat del mercat de lloguer, que pot tenir efectes positius per als propietaris.	Afavoreix l'aparició de mercat negre si hi ha llogaters que estan disposats a pagar més del que estipula.	Hi ha mercat negre (1 milió a Berlín). Però també hi ha a Espanya (el 43% del total)
Si desapareix el control de rendes i els preus augmenten, augmenta el risc d'impagament i la prima de risc per recuperar l'habitatge.	Pot produir-se una infrautilització de l'espai construït.	Els habitatges llogats a Alemanya tenen més valor si estan llogats de manera regular o indefinidament.

Font: elaboració pròpia (Sergio Nasarre i Elga Molina).

A continuació, desenvolupem alguns avantatges que pot aportar un sistema de «Mirall de renda» per a contenir els preus del mercat¹⁷:

1. Permet conèixer públicament els preus de mercat als quals s'ha d'oferir un habitatge, aportant informació a les parts dels contractes. Al conèixer els preus es facilita l'apropament entre l'oferta i la demanda dels preus de lloguer. Permet augmentar els preus quan els lloguers son excessivament baixos i augmentar-los quan es troben per sota del preu de mercat.

Així ho ha fet ja la Generalitat a Catalunya amb l'*Índex de Referència de Preus de Lloguer de Catalunya*, introduït al juny de 2017¹⁸ i disponible a internet en obert¹⁹. Si bé ara té una funció merament informativa, res impedeix que se li pugui anar dotant d'operativitat de manera progressiva.

Aquest índex referència català, no obstant, té l'avantatge, respecte a l'alemany per exemple, d'estar generat sobre milers de contractes reals amb base a les fiances dipositades a l'INCASOL.

Per primera vegada a Espanya, un índex públic orienta les parts en el preu que poden fixar de la renda, sense necessitat de dependre d'índexs privats o corporatius o d'altres referències locals. Així, l'arrendador pot comprovar en línia si, donades les característiques del seu immoble (localització, antiguitat, m2, aparcament o no, moblat o no, estat de conservació i eficiència energètica) ho està oferint o no a preu de mercat i l'arrendatari podrà decidir si el preu al que li ofereixen el pis mereix o no la pena en relació a altres habitatges de la zona (per exemple, valorant subjectivament altres qüestions com les vistes, accés a determinats elements comuns, etc.). Aquesta és una eina útil també per als agents de la propietat immobiliària i per a les Cambres de la Propietat, així com també per a les eventuais associacions de propietaris i de llogaters, que haurien de poder contribuir al seu perfeccionament i monitorització²⁰.

Si, a més, com veiem a continuació, es poden preveure per normativa una sèrie d'incentius positius i negatius per a aquells arrendadors que lloguin per sota o per sobre (respectivament) de la renda de referència (ex. a poder optar a ajuts a la rehabilitació), s'estarà contribuint a la racionalització del mercat arrendatari, fer-lo més atractiu, i necessàriament hauria de provocar la reducció de l'actual mercat negre existent (lloguers i rendes no declarades), el que llastra la bona salut del mateix, facilita l'especulació i provoca la reducció dels drets dels llogaters. Pensem, a més, que un bon mercat de lloguer és un requisit essencial per evitar una nova bombolla de l'habitatge en propietat i l'índex de referència està cridat a exercir un important paper.

2. Pot servir de referència per acordar els beneficis fiscals de les normes tributàries que regulen l'IBI, graven l'obtenció de rendiments de lloguer, que constitueixen un rendiment de capital immobiliari per l'arrendador i per fixar les

17. D'acord a Xerri, K., Molina, E. (2015). La estabilización de la renta, cit., pp. 79 a 83.

18. Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència dels preus de lloguer d'habitatges (DOGC 10/07/2017 núm. 7408).

19. <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/> (consultat el 29-11-2017).

20. Veure el Capítol 17 sobre les associacions d'arrendadors i d'arrendataris.

deduccions en benefici del llogater. Alhora, el reconeixement d'aquests beneficis fiscals es poden fer servir per a fomentar els contractes de durada indefinida i la contenció dels preus (concedint beneficis a qui té rendes dintre del preu del «Mirall de renda»). Així, en termes generals²¹, quant a les bonificacions o reduccions de l'arrendador, tenim:

- A nivell estatal: 1. Es podrien crear noves bonificacions en l'IBI en la Llei de Règim d'Hisendes Locals. S'hauria de modificar l'article 73 (bonificacions obligatòries) o 74 LRHL (bonificacions potestatives), ja que ni a nivell municipal ni a nivell autonòmic es poden introduir bonificacions a la regulació de l'IBI (art. 9.1 LHRL).
- A nivell autonòmic: Es podria crear una nova reducció del 60% en seu de l'IRPF de l'arrendador pels rendiments obtinguts sempre que arrenadi l'habitatge per sota de l'índex de renda referenciada. 2. Crear una nova deducció autonòmica a l'IRPF de l'arrendador quan les rendes provinquin d'un arrendament de durada indefinida. 3. Crear una nova taxa autonòmica per registrar i dipositar la fiança de l'arrendament a l'INCASOL.

Quant a les deduccions a l'arrendatari:

- A nivell autonòmic: 1. Crear una nova bonificació del 99% a l'ITP per la constitució d'arrendaments de durada indefinida. 2. Crear una nova deducció autonòmica a l'IRPF en seu de l'arrendatari en els arrendaments de durada indefinida del 20% de les quantitats satisfetes amb el límit de 600 euros anuals. 3. Crear una nova deducció autonòmica a l'IRPF en seu de l'arrendatari per les obres que realitza a l'habitatge d'un 20% de les quantitats invertides i amb el límit de 9.040 euros.

3. Conèixer els preus raonables als que s'haurien d'oferir els habitatges buits abans de ser sancionats o patir un recàrrec tributari. La motivació per sancionar un habitatge buit a través de la Llei 18/2007²² és que es troba en un municipi amb demanda forta i acreditada. Per tant, excepte prova en contrari sobre la particularitat d'aquell bé immoble, si no es lloga pel preu recomanat de mercat a l'índex es pot presumir que aquell bé no té una demanda suficient i acreditada i també que no existeix una falta de voluntat del propietari de posar-lo en lloguer, doncs l'ha ofertat a preu de mercat (preu de l'índex). Al mateix temps, es podria incloure una modificació de l'article 10 de la Llei 14/2015²³, de l'impost sobre els habitatges buits, que establís que quedaran exempts de satisfer l'impost sobre habitatges buits aquells immobles que hagin estat ofertats, per exemple, un 20% per sota dels preus establerts al Mirall de renda durant un període mínim de dos anys, sense ser llogat, i sense que se li pugui imputar cap altre circum-

21. Veure el Capítol 21 sobre la tributació del lloguer en aquest treball per a més detalls.

22. A Catalunya, es poden sancionar per falta molt greu d'acord amb l'article 123.1.h) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (DOGC 09/01/2008 núm. 5044 i BOE 27/01/2008), en particular, per mantenir la desocupació d'un habitatge, després que l'Administració hagi adoptat les mesures establertes pels apartats de l'1 al 5 de l'article 42. en aquest sentit, Terrassa va ser el primer municipi a multar amb 5.000 euros a tres bancs per tenir els pisos buits seguits pels Ajuntaments de Sabadell, Santa Coloma de Gramenet o Mollet del Vallès, entre d'altres.

23. Llei 14/2015, de 21 de juliol (DOGC 23-7-2015, núm. 6919).

tància que no sigui que no hi ha demanda. Amb aquesta normativa s'incentiva la contenció dels preus dels lloguers per sota dels preus de Mirall de renda.

4. Pot servir com a base per fixar els preus dels habitatges dels programes socials, com per exemple el programa de mediació o cessió d'habitatges buits. En aquest sentit, s'hauria de modificar l'article 19 del Decret 75/2014²⁴ que regula el pla pel dret a l'habitatge 2013-2016, i establir que s'hauran de llogar necessàriament per sota del preu de referència del «Mirall de renda» del municipi on es troba ubicat l'habitatge (podria indicar-se un 20% per sota del preu de mercat per habitatges de mediació i un 30% pels habitatges de cessió). Així, l'administració està en una millor posició per determinar si el preu per l'habitatge és just o no.

5. Es pot establir com a mecanisme per a fixar els preus dels habitatges de protecció oficial. En l'actualitat els preus dels habitatges de protecció oficial han quedat desfasats (massa cars) a causa de la baixada de preus dels habitatges en propietat del mercat privat arran de la crisi econòmica de 2007. Utilitzar aquest mecanisme regularment permetria que els preus no quedessin desfasats i s'adeqüessin a la realitat de mercat, i a les característiques pròpies de l'habitatge.

Així, el sistema de «Mirall de renda» podria ser un mecanisme alternatiu a l'establert actualment a l'article 49.1 del Decret 75/2014 i determinar que la renda inicial màxima per cada modalitat d'habitatges de protecció oficial serà el resultat d'aplicar un coeficient reductor a les rendes mitjanes mensuals, que es determinin a partir del lloguer establert a les taules de «Mirall de renda» dels municipis que l'hagin acordat. La resta pot continuar pel sistema antic: que es determinin a partir del lloguer mitjà de les fiances dipositades al registre de fiances dels contractes d'INCASOL.

6. Es pot establir com a requisit previ per beneficiar-se dels avantatges del *avalloguer*. Per això, caldria modificar l'article 68.a del Decret 75/2014 i establir que els habitatges donats en arrendament per aquest sistema no superin en més d'un 10% els preus establerts per el «Mirall de renda» del municipi os es trobi ubicat l'immoble arrendat.

7. Fixar els límits dels preus màxims de lloguer per obtenir ajuts i subvencions. A Catalunya, per exemple les prestacions per al pagament del lloguer i els ajuts d'especial urgència (arts. 11 i ss del Decret 75/2014) fixen límits de renda mensual per província, però sense tenir en compte el barri, el poble, la zona concreta ni les característiques de l'habitatge, de manera que, de vegades, pot ser injust excloure o no el dret a percebre ajuts. Utilitzar un sistema de «Mirall de renda» facilitaria l'adequació dels límits màxims dels ajuts als preus reals de mercat, i afavoriria la contenció dels preus per la necessitat dels llogaters de buscar lloguers per sota dels preus establerts. Es podria incloure a l'art. 12 del Decret 75/2010 o, com ara, acordar-ho a la convocatòria que regula la prestació anual de l'ajut. S'haurà d'establir com a preu màxim l'establert a les taules municipals de «Mirall de renda», amb un marge del 10% o no. L'índex de referència

24. DOGC 29-5-2014, núm. 6633.

aprovat pel Ordre GAH/142/2017 pot ajudar a configurar uns preus per a cada zona que es necessitessin diferenciar.

8. Els habitatges que s'hagin beneficiat d'ajuts de rehabilitació per habitatges destinats al lloguer s'hauran de llogar a preus per sota del límit establert a la taula de «Mirall de renda». Així, s'hauria d'establir en els arts. 27 a 40 del Decret 75/2014 o bé, com fins ara, a la convocatòria concreta que aproves l'inici del termini de l'ajut i on es contenen les normes a aplicar.

9. Es poden acordar ajuts públics destinats als arrendadors que, per exemple, fixin preus per sota dels preus establerts a les taules de Mirall de renda i formalitzin contractes indefinits. Catalunya té competència per crear ajuts/subvencions. També en tenen l'Estat i les Administracions Locals (art. 3.1 Llei 38/2003, de 17 de desembre, de Subvencions).²⁵ S'hauria d'aprovar una nova normativa específica y obrir la convocatòria corresponent.

3. ELS LLOGUERS ABUSIUS

A això en fa referència la Qüestió 18.9 dels Criteris que comentem dient que «(9) En el projecte de llei a presentar segons determina la DF 6a. de la Llei 4/2016 s'establiran els supòsits de preus de lloguer abusiu i els seus efectes jurídics». Recordem, però, que aquesta Disposició Final està suspesa pel Tribunal Constitucional per Providència TC 17-10-2017.

Espanya es regeix per un sistema de lliure mercat, que ve amparat per la Constitució de 1978 (arts. 1, 10, 33.1 i 38 CE) i ha quedat ratificat pel Tribunal Constitucional en el sentit que «la defensa de la competència constitueix, a la vez, un presupuesto y un límite necesario de la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, reconocida en el art. 38 CE. Como dijimos en la tan citada STC 88/1986 «el reconocimiento de la economía de mercado por la Constitución, como marco obligado de la libertad de empresa, y el compromiso de proteger el ejercicio de ésta —art. 38, inciso segundo— por parte de los poderes públicos supone la necesidad de una actuación específicamente encaminada a defender tales objetivos constitucionales. Y una de las actuaciones que pueden resultar necesarias es la consistente en evitar aquellas prácticas que puedan afectar o dañar seriamente a un elemento tan decisivo en la economía de mercado como es la concurrencia entre empresas, apareciendo así la defensa de la competencia como una necesaria defensa, y no como una restricción, de la libertad de empresa y de la economía de mercado, que se verían amenazadas por el juego incontrolado de las tendencias naturales de éste» (STC 208/1999, d'11 de novembre²⁶).

Per tant, és difícilment defensable en el nostre marc constitucional la consideració de «lloguers abusius» en abstracte o amb criteris merament subjectius depenents dels ingressos dels possibles llogaters i apartats dels criteris de mer-

25. BOE 18/11/2003, núm. 276.

26. RTC 1999\208.

cat. De fet, el dret a una explotació econòmica suficient per part de l'arrendador ha estat reconeguda pel TEDH en base a l'art. 1 Prot. 1 del CEDH en molts casos, essent d'especial menció el cas *Hutten-Czapska v. Polònia* 19-6-2006²⁷.

Això no vol dir, però, que l'arrendatari, en algunes ocasions, pugui impugnar la renda per excessiva o pugui rescindir el contracte, com són:

a) Primer, d'acord amb l'art. 621-46.1 CCC, es donaria un supòsit de lesió en més de la meitat en un contracte d'arrendament urbà d'habitatge i, per tant, el contracte es podrà rescindir si «la part perjudicada prova que, en el moment de la conclusió del contracte, el valor de mercat de la prestació que rep és inferior a la meitat del valor de mercat de la prestació que fa». Per tant, si l'arrendatari prova que el que paga de renda és el doble del que estan pagant altres arrendataris per habitatges similars a la zona, podrà rescindir el contracte d'arrendament.

b) Segon, d'acord amb l'art. 621-45.1 CCC es donaria avantatge injust en un contracte d'arrendament urbà d'habitatge i, per tant, el contracte es podrà rescindir si «en el moment de la conclusió del contracte, una de les parts depenia de l'altra o hi mantenien una relació especial de confiança, estava en una situació de vulnerabilitat econòmica o de necessitat imperiosa, era incapaç de preveure les conseqüències dels seus actes, palesament ignorant o manifestament mancada d'experiència, i l'altra part coneixia o havia de conèixer aquesta situació, se'n va aprofitar i en va obtenir un benefici excessiu o un avantatge manifestament injust».

De fet, aquest és un supòsit previst pel sistema de mesures en contra de rendes abusives dels arts 269 ss Codi civil suís, encara que allà dóna lloc a la impugnació de la renda i no necessàriament només a la resolució del contracte. Altres causes són quan els habitatges disponibles siguin molt pocs i quan la renda que paga sigui significativament superior a la que es pagava fins llavors per aquell habitatge. També la pot impugnar quan l'increment de la renda és excessiu en relació als preus de referència de la zona i quan les despeses del propietari s'han reduït o quan els serveis que rep l'arrendatari són sobrevingudament menors.

c) Tercer, amb el mecanisme de «Mirall de renda» (versió desenvolupada de l'Índex de referència català aprovat el juny de 2017) pactat per les parts al contracte si l'arrendador el pugés per damunt del límit de la taula, sí podria impugnar pujades de renda per damunt del fixat a les taules. A més, si s'optés pel model estil *Mietpreisbremse*, és a dir, que també fos obligatori seguir les taules per a fixar rendes inicials, també podrien quedar impugnades si fossin excessives.

27. 35014/97. Veure una discussió completa a E. Molina Roig i K. Xerri, *La estabilización de la renta como mecanismo para incentivar el acceso a la vivienda a través de la arrendamiento urbano desde una perspectiva comparada*, CEF Legal, núm. 179, dic. 2015, pp. 63 I ss.