

ECONOMÍA

Hacer un seguimiento del mercado y servir de soporte a medidas de carácter fiscal. Es el objetivo que persigue la elaboración del índice de referencia de precios que "se actualizará anualmente y será lo más detallado posible", según recoge la nueva norma del alquiler que establece un

plazo de ocho meses para su elaboración. Con datos de la Agencia Tributaria, el Catastro o el Registro de Fianzas se ofrecerán los valores medios de renta mensual por metro cuadrado de vivienda por barrios, municipios, provincias y también por comunidades autónomas

figurar un estudio ad hoc, como éste. Además, si finalmente no hubiera fuentes fiables como punto de partida, los profesionales del INE tendrían que ir "puerta por puerta" consiguiendo la información. Un ejemplo de trabajo exhaustivo que desarrolla el INE es que, para calcular el IPC, mes tras mes, se toma 230.000 precios de 469 artículos en 178 municipios.

Las comunidades autónomas podrán establecer sus propios índices de referencia a efectos de diseñar sus políticas y programas públicos de vivienda.

Esto no implica que vayan a poder limitar los precios, que es lo que reclamaba Unidos Podemos a través de una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino tan solo tener una estadística fiable.

Estos índices estatales podrán ser utilizados como base por las comunidades autónomas y ayuntamientos para los suyos propios. En Catalunya y Comunidad Valenciana ya existen estos índices, y Euskadi está elaborándolos.

Fomento insiste en precisar que, de ninguna manera, este índice sirve para determinar sistemas de regulación de los precios de alquiler, porque ese supuesto sería inconstitucional por afectar al derecho fundamental a la propiedad en caso de incluirse en un decreto.

Hacer política fiscal

La limitación de la que tanto habla y defiende Podemos sí podría ir en una ley, pero esto ya tendría que ocurrir en otra legislatura. Lo que las comunidades pueden hacer si lo desean, como hasta ahora, es usar la información de los índices para hacer política fiscal según los márgenes que ya marca la ley.

Otras novedades respecto al primer decreto es que se limitan las subidas interanuales al IPC. Se trataría de recuperar el límite de las subidas anuales a la variación de la inflación. En la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 se estableció que estas subidas, de darse, serán las pactadas entre las partes. En caso de salir adelante el nuevo decreto la duración de los contratos podría ser de hasta siete años y se podría dar el caso de que se pretendieran practicar revalorizaciones de la renta abusivas. De este modo, solo se podrá elevar el precio lo que haya variado el IPC de un año a otro, protegiendo al inquilino y evitando subidas arbitrarias dentro del mismo contrato.

Además en el nuevo texto se regula la validez del contrato frente a terceros. En la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 del PP se estableció que si el contrato de alquiler no se registraba en el Registro de la Propiedad dejaría de tener efectos frente a terceros.

De este modo se desregulaba más el mercado, pues los fondos que compraban bloques de pisos necesitaban poder disponer de esos pisos fácilmente, y si el contrato no había sido registrado carecía de toda validez. Esta situación, que se mantenía en el anterior decreto, ha sido ahora solventada: en el caso de contratos de cinco y siete años, deberán ser respetados también en el caso de no estar inscritos en el registro de la propiedad.

En cuanto a los gastos de formalización y gestión del contrato, en el primer decreto aparecía que estos gastos quedarían a cargo de los arrendadores personas jurídicas "salvo acuerdo en contrario". En el nuevo queda claro que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato irán siempre a cargo del arrendador, en los supuestos que el arrendador sea una persona jurídica, tal y como aparecía en el acuerdo inicial.

Contará con la información de la Administración Tributaria y el Catastro Inmobiliario además de los datos del Registro de la Propiedad

Fomento se apoya en Hacienda para elaborar el índice del alquiler

■ Ana Sánchez Arjona

El nuevo decreto de alquileres ya está en vigor desde el miércoles de la semana pasada. Se trata de la tercera normativa reguladora del alquiler vigente en menos de tres meses. Lo importante para el Gobierno en este nuevo intento era que, al tratarse de un decreto, tendrá que convalidarse en el plazo de un mes, y puesto que las Cortes ya están disueltas, deberá ser la **Diputación Permanente** del Congreso quien lo haga. Por lo que se ha garantizado, en principio, los votos necesarios tras recabar el apoyo de **Podemos** y **PDeCAT**, a los que previsiblemente se sumarán los del **PNV**.

Uno de sus aspectos más destacadas, y que ya contemplaba el texto que tumbó Podemos, es que la norma incluye la elaboración de un sistema estatal de índices de referencia a las viviendas, que se utilizará para hacer un seguimiento del mercado y servir de soporte a medidas de carácter fiscal. Este índice de referencia, para cuyo plazo de elaboración el Gobierno se da ocho meses, se actualizará anualmente y será lo más detallado posible.

Para elaborar este índice y tal y como han expresado más de una vez los expertos, la información que pueda facilitar el **Ministerio de Hacienda** la más detallada y precisa para conocer el mercado del alquiler.

Fomento se apoyará en la información que manejan la **Agencia Estatal de la Administración Tributaria**, el **Catastro Inmobiliario**, el **Registro de la Propiedad**, los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda. Según fuentes de Fomento, se contará además con el INE, por los datos que ofrece ya y los que pueda incorporar en el futuro.

Índice compatible con otros

La información de los portales inmobiliarios tampoco parece se va a tomar en cuenta puesto que solo ofrecen precios de la oferta. Los portales que periódicamente ofrecen datos de la evolución de los precios del alquiler no pueden tomarse como una referencia, aseguran los expertos, porque los precios que aparecen hablan solo de un supuesto precio de alquiler ya que a la firma del contrato puede variar y, también, porque no dan suficiente información de todos los pueblos de España. El mercado de **Madrid**, por ejemplo, es un mercado muy estudiado y analizado pero lo es tanto el de otras provincias españolas.

El Ejecutivo divulgará, con carácter anual, una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas.



El índice de referencia utilizará varias fuentes representativas del mercado del alquiler.

Esta herramienta estatal de referencia será compatible con otros índices que puedan elaborar las comunidades autónomas para definir la aplicación de sus competencias en políticas de vivienda. No obstante, este índice en ningún caso habilita a las administraciones al establecimiento de sistemas de regulación de precios de alquiler.

La información que maneja la Agencia Tributaria puede ser la úni-

Esta herramienta estatal de referencia será compatible con otros índices que puedan elaborar las comunidades autónomas para definir la aplicación de sus competencias en políticas de vivienda

ca fuente "fiable" ya que maneja datos de los contribuyentes que declaran por alquiler. Además, Hacienda dispone datos de toda España. En comparación con el INE, estudios tan detallados como realiza el **Instituto Nacional de Estadística** no puede concluirse en pocos días. Por tanto, el diseño de esa nueva estadística se prolongaría en el tiempo, y el INE tendría que montar todo un operativo para con-

Los desahucios tendrán en cuenta la vulnerabilidad de los afectados

■ Es una de las principales novedades de este decreto respecto al anterior. A partir de ahora los juzgados tendrán que evaluar la vulnerabilidad de los afectados y poner en conocimiento de los servicios sociales los procesos de desahucio si la aprecian. En el anterior texto, el demandado podía informar a estos servicios y estos, en caso de advertir vulnerabilidad, trasladarlo al juzgado al juzgado. La realidad es que es frecuente que las familias vulnerables que se enfrentan a un desahucio ni siquiera sepan que existe esta posibilidad.

Además, en el primer decreto el aplazamiento de los desahucios en caso de vulnerabilidad era de un mes para dueños personas físicas y dos para las jurídicas: ahora se amplía a tres meses con las personas jurídicas.

Se acaba con los desahucios abiertos, es decir, aquellos que se producen sin fecha ni hora y en los que la Policía puede llegar en cualquier momento, a los que el anterior decreto no hacía referencia alguna.

Según los últimos datos, los desahucios por alquileres encadenan seis trimestres al alza. La

subida del precio del alquiler, creando auténticas burbujas en algunos barrios de las grandes capitales, ha disparado los lanzamientos por dejar de pagar el alquiler durante uno o más meses. En el último trimestre del año pasado los desalojos de inquilinos crecieron un 27,1%, según la estadística difundida ayer por el Consejo General del Poder Judicial.

"Durante el último trimestre del año pasado, el 63,7% de los lanzamientos fue consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos

Urbanos (LAU), mientras que el 29,9% se derivó de ejecuciones hipotecarias y el resto a otras causas", según el informe Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales, elaborado por la Sección de Estadística del Consejo General del Poder Judicial.

Mientras que los desalojos por dejar de pagar la hipoteca acumulan 14 trimestres a la baja, los registrados por no pagar la renta del alquiler suman seis trimestres consecutivos al alza, según la misma estadística que arranca en el primer trimestre de 2013.