

OPINIÓ

Joan Álvarez  
Grup Gispert Advocats

# La reforma de la LAU

Som l'estat europeu amb més habitatges per mil habitants, però la taxa de lloguer és només del 17% contra el 30% d'Europa. Sens dubte era necessari un canvi per reactivar el mercat del lloguer, però la reforma de la llei d'arrendaments urbans (LAU) ha comportat notables canvis en la protecció de la part habitualment més feble: el llogater. La nova llei implica una substancial modificació de la principal incertesa que tota persona té quan lloga: ¿quants anys podré viure aquí? Fins ara l'inquilí podia estar segur que, mentre pagués la renda, ningú podria fer-lo fora durant els primers cinc anys. Però ara s'obren incerteses que poden esdevenir un greu problema a curt termini. No és només que s'hagi reduït la durada mínima del contracte de cinc a tres anys, sinó que a més aquests tres anys no estan garantits, tret que es prenguin determinades precaucions. El supòsit més cridaner és el de la venda de l'habitatge per part del propietari. Anteriorment el comprador d'un habitatge arrendat estava obligat a suportar el contracte durant els primers cinc anys de durada, però amb la nova llei el comprador de l'immoble no hi està obligat, llevat que el contracte de lloguer estigui inscrit en el registre de la propietat abans de la venda.

En cas que el nou propietari no vulgui mantenir aquest arrendament, podrà notificar-ho al llogater, que tindrà tres



**Un cartell** d'un particular anuncia el lloguer d'un habitatge a l'Eixample de Barcelona ■ JOSEP LOSADA / ARXIU

mesos per deixar l'habitatge. Durant aquest termini l'inquilí haurà de complir les seves obligacions contractuals, però no podrà exigir que es perllongui, encara que no hagin transcorregut els tres primers anys. S'introdueix així una de les principals novetats de la llei: la possibilitat d'inscriure en el registre de la propietat els contractes d'arrendament. Aquesta facultat, en principi pensada per garantir els drets del llogater, en la pràctica pot quedar en no res, ja que triar fer la inscripció suposarà afrontar els costos del notari, del registrador i de l'impost corresponent.

La llei també preveu una situació freqüent avui dia: la del llogater afectat per l'execució hipotecària de l'habitatge en què resideix. És un cas força habitual als jutjats: s'inicia l'execució d'un pis i el banc es troba que hi resideix una altra persona amb un contracte de lloguer. Hi ha hagut casos de picaresca, però ara, justificant-se en aquests abusos, la llei diu que el contracte quedarà resolt llevat que s'hagi inscrit abans.

Aquests i altres supòsits aconsellen que, abans de signar, se sol·liciti una nota simple al registre de la propietat per verificar que la finca hi està inscrita, les càrregues que té i que el que pretén signar el contracte és el propietari registral. És un petit cost que pot evitar mals majors.

Amb aquesta senzilla acció podrem preveure si hi haurà algun problema, però la protecció total només la tindrem quan inscrivem el contracte en el registre. Serà la necessitat o capacitat de cadascú la que determinarà si la inscripció és una eina d'ús habitual o només queda reservada per a determinades butxaques, o determinats contractes a molt llarg termini.