PUBLICACIÓN: La Vanguardia - Catalán
PAÍS: ESP
TIPO: Print
AVE: €52890.00
AUDIENCIA: 361000
AUTOR:
PÁGINA: 53
SUPERFICIE: 86.00 %
> 15 de noviembre de 2026 a las 0:00



"La sobreregulació genera confusió en el mercat de l'habitatge"

Cristina Vallejo
Degana de l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona



LLIBERT TEIXIDO

Cristina Vallejo, degana de l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona, atén *La Vanguardia* al seu despatx

ENTREVISTA

TONI MUÑOZ
Barcelona

La degana de l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona Cristina Vallejo fa un any i quatre mesos que és al càrrec. Especialista en dret immobiliari, és una veu autoritzada per parlar d'habitatge en una setmana marcada per la vaga general de dimecres i per la convalidació, dijous, del decret que prohibeix fins al 2030 els desnonaments de persones vulnerables i permet prorrogar els contractes de lloguer que vencin abans del 2029 fins a dos anys més.

Com a professional que treballa cada dia als jutjats tractant conflictes entre propietaris i llogaters, en quina situació ens trobem?
El primer titular és la inseguretat jurídica. Hem arribat a una sobreregulació en què les normes estatals i catalanes se superposen. No saps què dir-li a un llogater sobre quant li dura el contracte o si una norma és retroactiva. Els llogaters no saben si el seu contracte és vigent i els propietaris no saben si s'ha acabat. Això perjudica el mercat i, sobretot, les persones més vulnerables, i no resol el problema estructural, que és la falta d'oferta.

Quants pisos es necessitarien?
Tots els registres, notarials, de la propietat o d'arquitectura, apunten a un dèficit d'uns 10.000 habitatges l'any. Arrosseguem entre 80.000 i 90.000 habitatges per la falta de política d'habitatge social. La meitat del parc ja és lloguer de temporada, perquè el residencial ja no se sap com tractar-lo. Si t'impaguen o t'ocupen un pis, trigues de mitjana 20 mesos a recuperar-lo. A Barcelona, el 70% dels desnonaments els insten persones físiques. Quin petit propietari, després d'aquesta experiència, torna a llogar?

Què en pensa, del decret convalidat per la diputació permanent?
Està vigent des del 8 d'octubre i està provocant inseguretat jurídica. El 2023 es va aprovar la llei pel dret a l'habitatge, que semblava una gran fita. Tres anys després, el balanç és que ha acabat de destrossar l'oferta i ha fet que petits propietaris, que són el 90% del mercat, estiguin en una situació de desequilibri en una relació contractual. I els decrets que havien de corregir-ho l'han enfonsat encara més, amb normes retroactives, una cosa insòlita en el dret civil.

Al març ja hi va haver un decret de pròrrogues forçoses.
Sí, aquell decret va estar vint dies en vigor i el Congrés no el va convalidar. Ara el nou decret dona validesa al que va decaure. Al despatx ens arriben llogaters que al març van enviar un burofax per demanar la pròrroga, als quals el propietari va respondre que no tenia efecte, i que ara, per una disposició transitòria, veuen

> **La llei d'habitatge**
> **Hem situat la vulnerabilitat per sobre d'una relació contractual"**

> **El nou decret**
> **"El decret vigent des del 8 d'octubre està generant inseguretat jurídica"**

que aquell contracte continua vigent. No podem validar unes relacions que no estan en vigor des del març perquè estem generant confusió i fem que el mercat abandoni i el lloguer residencial desaparegui.

Però la idea d'aquestes mesures és que els llogaters se sentin més segurs, oi?
Sí, però està provocant tot el contrari. Incertesa i desaparició de la poca oferta que ens queda. A Idealista van desaparèixer 4.900 anuncis de lloguer residencial en dos dies. Aquest és el resultat del decret. Molts propietaris diuen: amb aquestes condicions, no signo.

Parla de desequilibri contractual. A què es refereix?
Abans, si un llogater no pagava, recuperaves l'habitatge al cap de tres o quatre mesos, confiaves en el mercat i el tornaves a posar en lloguer. Ara hem posat la vulnerabilitat econòmica per sobre d'una relació contractual equilibrada. Han de ser els poders públics els que garanteixin un lloguer assequible a qui no el pot pagar. Si en lloc de tres mesos són vint i, a més, un decret suspèn els llançaments fins al 2030, com pot un propietari suportar un impagament? Diuen que els compensaran, però ja ho van dir amb les pròrrogues de la covid i no hi ha hagut prou pressupost.

L'única alternativa és construir?
Crear oferta i habitatge assequible, però això passa per la simplificació administrativa. El Pla 50.000 de la Generalitat havia de posar al mercat 50.000 habitatges assequibles. Quants se n'han fet en un any i mig? 300, 400? No per falta de voluntat, sinó per la burocràcia. Ni el sector públic ni el privat construïm els 10.000 habitatges anuals que necessitem.

Creu que augmentarà la litigiositat als jutjats?
És clar que n'hi haurà. Els tribunals d'instància de Barcelona ja han analitzat la norma i no saben com aplicar-la. El nou decret permet que l'administració se subrogui en la posició de l'arrendatari i pagui el deute perquè no recuperis l'habitatge. I si l'administració no paga? Haurem d'anar al contenciós administratiu a reclamar la renda? Són solucions anòmales i insegures.

Posi-me'n un exemple.
El març del 2021 un llogater deixa de pagar a una societat amb cinc immobles. Es presenta la demanda i les pròrrogues de la covid suspenen el procés. Es reactiva el febrer del 2026 i el judici se celebra el 7 d'octubre: la sentència reconeix 60.000 euros de deute. L'endemà entra en vigor el decret que torna a suspendre els llançaments fins al 2030, perquè a Catalunya, amb cinc immobles, aquesta societat és gran tenidora. No té dret a compensació, que només és per a persones físiques, i l'avalista també és vulnerable. Nou anys amb el procés aturat. És sostenible, això? Què farà el propietari? Vendre al primer fons que li ofereixi diners. Justament el contrari del que volem.

> **Ocupació i impagament**
> **Quin petit propietari tornarà a llogar si triga 20 mesos a recuperar un pis?"**

> **Suspensió de llançaments**
> **"Han de ser els poders públics els que garanteixin un lloguer a qui no el pot pagar"**

Aprofitem per abordar altres qüestions com la llei d'eficiència. Fa gairebé dos anys que es va aprovar. Hi ha prou recursos per aplicar-la?
S'han publicat places de jutges i fiscals, però el problema és el personal. La llei reorganitza l'oficina judicial, i si les oficines estan buides, no funciona. Ha coincidit amb el procés d'estabilització del personal: a Arenys de Mar hem vist oficines sense cap funcionari, una cosa que en 28 anys d'exercici no havia vist mai. Més del 50% del personal és interí i no està prou format. Fins a finals del 2027 no podrem valorar l'eficiència de la reforma.

Més de 150.000 professionals, molts d'ells advocats, esperen el reglament que els ha de permetre traspassar al RETA els drets acumulats a les mutualitats. La llei es va aprovar, però la convocatòria d'eleccions ho ha deixat en l'aire.
Després de tres anys de lluita, la llei fixava tres mesos per aprovar el reglament que la fa aplicable. S'han convocat eleccions per al 29 de novembre i no hi és. El període electoral no és excusa: és administració ordinària, i sí que hi ha hagut temps per aprovar decrets d'habitatge. És un incompliment frontal de la llei.●

Onclusive
Todos los derechos reservados
https://onclusive.com/en-gb/talk-to-us/

LA VANGUARDIA

PUBLICACIÓN: La Vanguardia
PAÍS: ESP
TIPO: Print
AVE: €53505.00
AUDIENCIA: 361000
AUTOR: TONI MUNOZ
PÁGINA: 53
SUPERFICIE: 87.00 %

> 15 de noviembre de 2026 a las 0:00



"En el mercado de la vivienda la sobrerregulación genera confusión"

Cristina Vallejo

Decana del Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona



LLIBERT TEIXIDÓ

Cristina Vallejo, decana del Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona, atiende a *La Vanguardia* en su despacho

ENTREVISTA

TONI MUÑOZ
Barcelona

La decana del Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona, Cristina Vallejo, hace un año y cuatro meses que está en el cargo. Especialista en derecho inmobiliario, es una voz autorizada para hablar de vivienda en una semana marcada por la huelga general del miércoles y la convalidación, el jueves, del decreto que prohíbe hasta el 2030 desahuciar a personas vulnerables y permite prorrogar los contratos de alquiler que venzan antes del 2029 hasta dos años más.

Como profesional que trabaja cada día en los juzgados tratando conflictos entre propietarios e inquilinos, ¿en qué situación nos encontramos?

El primer titular es la inseguridad jurídica. Hemos llegado a una sobrerregulación en que las normas estatales y catalanas se superponen. No sabes qué decirle a un inquilino sobre cuánto le dura el contrato o si una norma es retroactiva. Los inquilinos no saben si su contrato es vigente y los propietarios no saben si se ha acabado. Eso perjudica al mercado y, sobre todo, a las personas más vulnerables, y no resuelve el problema estructural que es la falta de oferta.

¿Cuántos pisos se necesitan?

Todos los registros, notariales, de la propiedad o de arquitectura, apuntan a un déficit de unas 10.000 viviendas al año. La mitad del parque ya es alquiler de temporada, porque el residencial ya no se sabe cómo tratarlo. Si no te pagan o te ocupan un piso, tardas por término medio 20 meses en recuperarlo. En Barcelona, el 70% de los desahucios los instan personas físicas. ¿Qué pequeño propietario, después de esta experiencia, vuelve a alquilar?

¿Qué piensa del decreto convalidado por la diputación permanente?

Está vigente desde el 8 de octubre y está generando inseguridad jurídica. En el 2023 se aprobó la ley para el derecho a la vivienda, que parecía un gran hito. Tres años después, el balance es que ha acabado de destrozar la oferta y ha hecho que pequeños propietarios, que son el 90% del mercado, estén en una situación de desequilibrio en una relación contractual. Y los decretos que tenían que corregirlo han hundido todavía más, con normas retroactivas, una cosa insólita en el derecho civil.

En marzo ya hubo un decreto de prórrogas forzosas.

Sí, aquel decreto estuvo veinte días en vigor y el Congreso no lo convalidó. Ahora el nuevo decreto da validez a lo que decayó. Al despacho nos llegan inquilinos que en marzo enviaron un burofax pidiendo la prórroga, a los que el propietario respondió que no tenía efecto, y que ahora, por una disposición transitoria, ven que aquel contrato continúa vigente. No podemos validar unas relaciones que no están en vigor desde marzo porque estamos generando confusión y hacemos que el mercado abandone y el alquiler residencial desaparezca.

> **La ley de vivienda**
> **Hemos situado la vulnerabilidad por encima de una relación contractual"**

> **El nuevo decreto**
> **"El decreto vigente desde el 8 de octubre está generando inseguridad jurídica"**

¿Pero la idea de estas medidas es que los inquilinos se sientan más seguros, no?

Sí, pero está generando todo lo contrario. Incertidumbre y desaparición de la poca oferta que nos queda. En Idealista desaparecieron 4.900 anuncios de alquiler residencial en dos días. Este es el resultado del decreto. Muchos propietarios dicen: con estas condiciones, no firmo.

Habla de desequilibrio contractual. ¿A qué se refiere?

Antes, si un inquilino no pagaba, recuperabas la vivienda en tres o cuatro meses, confiabas en el mercado y lo volvías a poner en alquiler. Ahora hemos puesto la vulnerabilidad económica por encima de una relación contractual equilibrada. Tienen que ser los poderes públicos los que garanticen un alquiler asequible a quien no lo puede pagar. ¿Si en lugar de tres meses son veinte y, además, un decreto suspende los lanzamientos hasta el 2030, como puede un propietario soportar un impago? Dicen que los compensarán, pero ya lo dijeron con las prórrogas de la covid y no ha habido suficiente presupuesto.

¿La única alternativa es construir?

Crear oferta y vivienda asequible, pero eso pasa por la simplificación administrativa. El Plan 50.000 de la Generalitat tenía que poner en el mercado 50.000 viviendas asequibles. ¿Cuántos se han hecho en un año y medio? 300, 400? No por falta de voluntad, sino por la burocracia. Ni el sector público ni el privado construimos las 10.000 viviendas anuales que necesitamos.

¿Cree que aumentará la litigiosidad en los juzgados?

Claro. Los tribunales de instancia de Barcelona ya han analizado la norma y no saben como aplicarla. El nuevo decreto permite que la administración se subrogue en la posición del arrendatario y pague la deuda para que no recuperes la vivienda. ¿Y si la administración no paga? ¿Tendremos que ir al contencioso administrativo a reclamar la renta? Son soluciones anómalas e inseguras.

Póngame un ejemplo.

En marzo del 2021 un inquilino deja de pagar a una sociedad con cinco inmuebles. Se presenta la demanda y las prórrogas de la covid suspenden el proceso. Se reactiva en febrero del 2026 y el juicio se celebra el 7 de octubre: la sentencia reconoce 60.000 euros de deuda. Al día siguiente entra en vigor el decreto que vuelve a suspender los lanzamientos hasta el 2030, porque en Catalunya, con cinco inmuebles, esta sociedad es gran tenedora. No tiene derecho a compensación, que solo es para personas físicas, y el avalista también es vulnerable. Nueve años con el proceso parado. ¿Es sostenible eso? ¿Qué hará el propietario? Vender al primer fondo que le ofrezca dinero. Justamente lo contrario de lo que queremos.

> **Ocupación e impago**
> **¿Qué pequeño propietario volverá a alquilar si tarda 20 meses en recuperar un piso?**

> **Suspensión lanzamientos**
> **"Deben ser los poderes públicos quienes garanticen un alquiler a quien no lo puede pagar"**

Aprovechamos para abordar otras cuestiones como la ley de eficiencia. Hace casi dos años que se aprobó. ¿Hay suficientes recursos para aplicarla?

Se han publicado plazas de jueces y fiscales, pero el problema es el personal. La ley reorganiza la oficina judicial, y si las oficinas están vacías, no funciona. Ha coincidido con el proceso de estabilización del personal: en Arenys de Mar hemos visto oficinas sin ningún funcionario, una cosa que en 28 años de ejercicio no había visto nunca. Más del 50% del personal es interino y no está lo bastante formado. Hasta finales del 2027 no podremos valorar la eficiencia de la reforma.

Más de 150.000 profesionales, muchos de ellos abogados, esperan el reglamento que les tiene que permitir traspasar al RETA los derechos acumulados en las mutualidades. La ley se aprobó, pero la convocatoria de elecciones lo ha dejado en el aire.

Después de tres años de lucha, la ley fijaba tres meses para aprobar este reglamento. El periodo electoral no es excusa: es administración ordinaria, y sí que ha habido tiempo para aprobar decretos de vivienda. Es un incumplimiento frontal de la ley.●

Onclusive
Todos los derechos reservados
https://onclusive.com/en-gb/talk-to-us/

LA VANGUARDIA

“La sobreregulació genera confusió en el mercat de l’habitatge”

La degana critica que es faci recaure sobre els petits propietaris la protecció de les persones vulnerables i reclama que siguin les administracions públiques les que garanteixin l’accés a l’habitatge



Cristina Vallejo, degana de l’Il·lustre Col·legi de l’Advocacia de Barcelona, atén La Vanguardia al seu despatx - Llibert Teixido

La degana de l’Il·lustre Col·legi de l’Advocacia de Barcelona Cristina Vallejo fa un any i quatre mesos que és al càrrec. Especialista en dret immobiliari, és una veu autoritzada per parlar d’habitatge en una setmana marcada per la vaga general de dimecres i per la convalidació, dijous, del decret que prohibeix fins al 2030 els desnonaments de persones vulnerables i permet prorrogar els contractes de lloguer que vencin abans del 2029 fins a dos anys més.

Ocupació i impagament

Quin petit propietari tornarà a llogar si triga 20 mesos a recuperar un pis?”

Com a professional que treballa cada dia als jutjats tractant conflictes entre propietaris i llogaters, en quina situació ens trobem?

El primer titular és la inseguretat jurídica. Hem arribat a una sobreregulació en què les normes estatals i catalanes se superposen. No saps què dir-li a un llogater sobre quant li dura el contracte o si una norma és retroactiva. Els llogaters no saben si el seu contracte és vigent i els propietaris no saben si s'ha acabat. Això perjudica el mercat i, sobretot, les persones més vulnerables, i no resol el problema estructural, que és la falta d'oferta.

Quants pisos es necessitarien?

Tots els registres, notarials, de la propietat o d'arquitectura, apunten a un dèficit d'uns 10.000 habitatges l'any. Arrosseguem entre 80.000 i 90.000 habitatges per la falta de política d'habitatge social. La meitat del parc ja és lloguer de temporada, perquè el residencial ja no se sap com tractar-lo. Si t'impaguen o t'ocupen un pis, trigues de mitjana 20 mesos a recuperar-lo. A Barcelona, el 70% dels desnonaments els insten persones físiques. Quin petit propietari, després d'aquesta experiència, torna a llogar?

Què en pensa, del decret convalidat per la diputació permanent?

Està vigent des del 8 d'octubre i està provocant inseguretat jurídica. El 2023 es va aprovar la llei pel dret a l'habitatge, que semblava una gran fita. Tres anys després, el balanç és que ha acabat de destrossar l'oferta i ha fet que petits propietaris, que són el 90% del mercat, estiguin en una situació de desequilibri en una relació contractual. I els decrets que havien de corregir-ho l'han enfonsat encara més, amb normes retroactives, una cosa insòlita en el dret civil.

Al març ja hi va haver un decret de pròrrogues forçoses.

Sí, aquell decret va estar vint dies en vigor i el Congrés no el va convalidar. Ara el nou decret dona validesa al que va decaure. Al despatx ens arriben llogaters que al març van enviar un burofax per demanar la pròrroga, als quals el propietari va respondre que no tenia efecte, i que ara, per una disposició transitòria, veuen que aquell contracte continua vigent. No podem validar unes relacions que no estan en vigor des del març perquè estem generant confusió i fem que el mercat abandoni i el lloguer residencial desaparegui.

Però la idea d'aquestes mesures és que els llogaters se sentin més segurs, oi?

Sí, però està provocant tot el contrari. Incertesa i desaparició de la poca oferta que ens queda. A Idealista van desaparèixer 4.900 anuncis de lloguer residencial en dos dies. Aquest és el resultat del decret. Molts propietaris diuen: amb aquestes condicions, no signo.

Parla de desequilibri contractual. A què es refereix?

Abans, si un llogater no pagava, recuperaves l'habitatge al cap de tres o quatre mesos, confiaves en el mercat i el tornaves a posar en lloguer. Ara hem posat la vulnerabilitat econòmica per sobre d'una relació contractual equilibrada. Han de ser els poders públics els que garanteixin un lloguer assequible a qui no el pot pagar. Si en lloc de tres mesos són vint i, a més, un decret suspèn els llançaments fins al 2030, com pot un propietari suportar un impagament? Diuen que els compensaran, però ja ho van dir amb les pròrrogues de la covid i no hi ha hagut prou pressupost.

L'única alternativa és construir?

Crear oferta i habitatge assequible, però això passa per la simplificació administrativa. El Pla 50.000 de la Generalitat havia de posar al mercat 50.000 habitatges assequibles. Quants se n'han fet en un any i mig? 300, 400? No per falta de voluntat, sinó per la burocràcia. Ni el sector públic ni el privat construïm els 10.000 habitatges anuals que necessitem.

Creu que augmentarà la litigiositat als jutjats?

És clar que n'hi haurà. Els tribunals d'instància de Barcelona ja han analitzat la norma i no saben com aplicar-la. El nou decret permet que l'administració se subrogui en la posició de l'arrendatari i pagui el deute perquè no recuperis l'habitatge. I si l'administració no paga? Haurem d'anar al contenciós administratiu a reclamar la renda? Són solucions anòmales i insegures.

Posi-me'n un exemple.

El març del 2021 un llogater deixa de pagar a una societat amb cinc immobles. Es presenta la demanda i les pròrrogues de la covid suspenen el procés. Es reactiva el febrer del 2026 i el judici se celebra el 7 d'octubre: la sentència reconeix 60.000 euros de deute. L'endemà entra en vigor el decret que torna a suspendre els llançaments fins al 2030, perquè a Catalunya, amb cinc immobles, aquesta societat és gran tenidora. No té dret a compensació, que només és per a persones físiques, i l'avalista també és vulnerable. Nou anys amb el procés aturat. És sostenible, això? Què farà el propietari? Vendre al primer fons que li ofereixi diners. Justament el contrari del que volem.

Aprofitem per abordar altres qüestions com la llei d'eficiència. Fa gairebé dos anys que es va aprovar. Hi ha prou recursos per aplicar-la?

S'han publicat places de jutges i fiscals, però el problema és el personal. La llei reorganitza l'oficina judicial, i si les oficines estan buides, no funciona. Ha coincidit amb el procés d'estabilització del personal: a Arenys de Mar hem vist oficines sense cap funcionari, una cosa que en 28 anys d'exercici no havia vist mai. Més del 50% del personal és interí i no està prou format. Fins a finals del 2027 no podrem valorar l'eficiència de la reforma.

Més de 150.000 professionals, molts d'ells advocats, esperen el reglament que els ha de permetre traspassar al RETA els drets acumulats a les mutualitats. La llei es va aprovar, però la convocatòria d'eleccions ho ha deixat en l'aire.

Després de tres anys de lluita, la llei fixava tres mesos per aprovar el reglament que la fa aplicable. S'han convocat eleccions per al 29 de novembre i no hi és. El període electoral no és excusa: és administració ordinària, i sí que hi ha hagut temps per aprovar decrets d'habitatge. És un incompliment frontal de la llei.

https://www.lavanguardia.com/encatala/20261115/11684566/sobreregulacio-genera-confusio-mercat-l-habitatge.html

LA VANGUARDIA

La decana de los abogados: “La sobrerregulación genera confusión en el mercado de la vivienda”



Cristina Vallejo, decana del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona, es especialista en derecho inmobiliario

La decana del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona, Cristina Vallejo, lleva casi un año y medio en el cargo. Especialista en derecho inmobiliario, es una voz autorizada para hablar de vivienda en una semana marcada por la huelga general del miércoles y por la convalidación, el jueves, del decreto que prohíbe hasta el 2030 los desahucios de personas vulnerables y permite prorrogar los contratos de alquiler que venzan antes del 2029 hasta dos años más.

¿Como profesional que trabaja cada día en los juzgados tratando conflictos entre propietarios e inquilinos arrendatarios, en qué situación nos encontramos?

El primer titular es la inseguridad jurídica. Hemos llegado a una sobrerregulación en la que las normas estatales y catalanas se superponen. No sabes qué decirle a un inquilino arrendatario sobre cuánto le dura el contrato o si una norma es retroactiva. Los inquilinos arrendatarios no saben si su contrato está vigente y los propietarios no saben si se ha acabado. Eso perjudica el mercado y, sobre todo, a las personas más vulnerables, y no resuelve el problema estructural que es la falta de oferta.

Empleo Ocupación e impago

“¿A qué pequeño propietario volverá a alquilar si tarda 20 meses al recuperar un piso?”
¿Cuántos pisos se necesitarían?

Todos los registros notariales, de la propiedad o de arquitectura, apuntan a un déficit de unas 10.000 viviendas al año. Arrastramos entre 80.000 y 90.000 viviendas por la falta de política de vivienda social. La mitad del parque ya es alquiler de temporada, porque el residencial ya no se sabe cómo tratarlo. Si te impagan o te ocupan un piso, tardas de plazo 20 meses en recuperarlo. En Barcelona, el 70% de los desahucios los instan personas físicas. ¿Qué pequeño propietario, después de esta experiencia, vuelve a alquilar?

Está vigente desde el 8 de octubre y está generando inseguridad jurídica. En el 2023 se aprobó la ley por el derecho a la vivienda, que parecía un gran hito. Tres años después, el balance es que ha acabado de destrozar la oferta y ha provocado que pequeños propietarios, que son el 90% del mercado, estén en una situación de desequilibrio en una relación contractual. Y los decretos que tenían que corregirlo lo han hundido todavía más, con normas retroactivas, una cosa insólita en el derecho civil.

Suspensión lanzamientos

“Tienen que ser los poderes públicos los que garanticen un alquiler a quien no lo puede pagar”
En marzo ya hubo un decreto de prórrogas forzosas.

Sí, aquel decreto estuvo veinte días en vigor y el Congreso no lo convalidó. Ahora el nuevo decreto da validez a lo que decayó. En el despacho nos llegan inquilinos arrendatarios que en marzo enviaron un burofax pidiendo la prórroga, a los cuales el propietario respondió que no tenía efecto, y que ahora, por una disposición transitoria, ven que aquel contrato continúa vigente. No podemos validar unas relaciones que no están en vigor desde marzo porque estamos generando confusión y hacemos que el mercado abandone y el alquiler residencial desaparezca.

¿Pero la idea de estas medidas es que los inquilinos arrendatarios se sientan más seguros, no?

Sí, pero está generando todo lo contrario. Incertidumbre y desaparición de la poca oferta que nos queda. En Idealista desaparecieron 4.900 anuncios de alquiler residencial en dos días. Este es el resultado del decreto. Muchos propietarios dicen: con estas condiciones, no firmo.

Habla de desequilibrio contractual. ¿A qué se refiere?

Antes, si un inquilino arrendatario no pagaba, recuperabas la vivienda en tres o cuatro meses, confiabas en el mercado y lo volvías a poner en alquiler. Ahora hemos puesto la vulnerabilidad económica por encima de una relación contractual equilibrada. Tienen que ser los poderes públicos los que garanticen un alquiler asequible a quien no lo puede pagar. ¿Si en lugar de tres meses son veinte y, además, un decreto suspende los lanzamientos hasta el 2030, cómo puede un propietario soportar un impago? Dicen que los compensarán, pero ya lo dijeron con las prórrogas de la Covid y no ha habido bastante presupuesto.

La ley de vivienda

“Hemos situado la vulnerabilidad por encima de una relación contractual”
¿La única alternativa es construir?

Crear oferta y vivienda asequible, pero eso pasa por la simplificación administrativa. El Plan 50.000 de la Generalitat tenía que poner en el mercado 50.000 viviendas asequibles. ¿Cuántas se han hecho en un año y medio? ¿300, 400? No por falta de voluntad, sino por la burocracia. Ni el sector público ni el privado construimos las 10.000 viviendas anuales que necesitamos.

¿Cree que aumentará la litigiosidad en los juzgados?

Sí, los tribunales de instancia de Barcelona ya han analizado la norma y no saben cómo aplicarla. El nuevo decreto permite que la administración se subrogue en la posición del arrendatario y pague la deuda para que no recuperes la vivienda. ¿Y si la administración no paga? ¿Tendremos que ir al contencioso-administrativo a reclamar la renta? Son soluciones anómalas e inseguras.

El nuevo decreto

“El decreto vigente desde el 8 de octubre está generando inseguridad jurídica”
Póngame un ejemplo.

En marzo del 2021 un inquilino arrendatario deja de pagar a una sociedad con cinco inmuebles. Se presenta la demanda y las prórrogas de la Covid suspenden el proceso. Se reactiva en febrero del 2026 y el juicio se celebra el 7 de octubre: la sentencia reconoce 60.000 euros de deuda. Al día siguiente entra en vigor el decreto que vuelve a suspender los lanzamientos hasta el 2030, porque en Catalunya, con cinco inmuebles, esta sociedad es gran tenedora. No tiene derecho a compensación, que solo es para personas físicas, y el avalista también es vulnerable. Nueve años con el proceso parado. ¿Es sostenible eso? ¿Qué hará el propietario? Vender al primer fondo que le ofrezca dinero. Justamente lo contrario de lo que queremos.

Se han publicado plazas de jueces y fiscales, pero el problema es el personal. La ley reorganiza la oficina judicial, y si las oficinas están vacías, no funciona. Ha coincidido con el proceso de estabilización del personal: en Arenys de Mar hemos visto oficinas sin ningún funcionario, una cosa que en 28 años de ejercicio no había visto nunca. Más del 50% del personal es interino y no está lo bastante formado. Hasta finales del 2027 no podremos valorar la eficiencia de la reforma.

Más de 150.000 profesionales, muchos de ellos abogados, esperan el reglamento que les tiene que permitir traspasar al RETA los derechos acumulados en las mutualidades. La ley se aprobó, pero la convocatoria de elecciones lo ha dejado en el aire.

Después de tres años de lucha, la ley fijaba tres meses para aprobar el reglamento que la hace aplicable. Se han convocado elecciones para el 29 de noviembre y no está listo. El periodo electoral no es excusa: es administración ordinaria cuando sí ha habido tiempo para aprobar decretos de vivienda. Es un incumplimiento frontal de la ley.

https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20261116/11684926/policia-desaloja-madrugada-acampada-plaza-catalunya.html