

PROJECTE ENFORTIM ELS LLOGATERS DE LOCALS

—RESUM ABREUJAT DE L'INFORME DE PROPOSTES DE POLÍTiques PÚBLiques—

Coordinador: Luis Manuel Sanmartín Cava

Assessorament tècnic i jurídic: Elisa Miralles Rodríguez

Projecte

El projecte neix arran d'una sèrie de formacions executades a diversos Ateneus Cooperatius de Catalunya per formar als llogaters de locals a l'hora de comprendre i negociar els seus contractes. I que va trobar la seva continuïtat a Barcelona mitjançant la subvenció de concurrència competitiva *Enfortim l'Economia Social i Solidària*, convocatòria del 2021.

Objectius

Realitzar 6 formacions dirigides a llogaters de locals dels districtes dels Plans de Desenvolupament Econòmic (PDE): Ciutat Vella, Sants-Montjuïc, Sant Andreu, Sant Martí, Nou Barris i Horta-Guinardó. Les formacions traslladaven als llogaters aspectes formals sobre els contractes, les clàusules abusives i com negociar-les.

Informe

Preparació d'un informe final que recull les inquietuds i propostes de polítiques públiques realitzades pels participants a les formacions. I complementades amb dades i revisions traslladades per la Fundació Barcelona Comerç, Barcelona Activa i l'Associació del Tinglado.

Context dels llogaters

Aspectes jurídic-normatius

La prevalença de la voluntat de les parts establerta a l'article 4.3 de la LAU en cas de lloguers de locals facilita retallar els drets dels llogaters. Les inversions necessàries en un local difícilment s'amortitzen amb duracions de 5 i 7 anys sense renovacions. La legislació del consumidor del Decret-Legislatiu 1/2007 no contempla a tots els tipus de llogaters com consumidors i de propietaris com empresaris, deixant inaplicat la protecció contra les clàusules abusives. Absència de legislacions permanents per cancel·lar la renda en proporció idèntica a l'espai inutilitzat per casos de força major com la COVID19, per regular el preu dels lloguers i per limitar actualitzacions de l'IPC al 2%. Augment de sol·licituds de canvis d'ús de local a habitatge, només limitats per evitar l'infrahabitatge —al Pla General Metropolità entre altres normatives— però no per conservar teixit comercial.

Aspectes quantitativus i qualitativus

La COVID19 va provocar el tancament del 7,52% del teixit comercial. Les sol·licituds de canvis d'ús de local a habitatge s'han triplicat entre 2013 i 2019. No hi ha dades sobre l'activitat de 16.000 locals de la ciutat. El percentatge de locals buits va baixar del 6,08% al 4,23% de 2016 i 2019, però manca actualitzar el cens amb l'efecte de la COVID19 i la inflació a l'OpenDataBCN. Els estudis sobre gentrificació als carrers de Portaferrisa, Boters, Sants, Creu Coberta i Joaquim Valls mostren una rotació superior al 50% en tots els casos esmentats durant el període de 2014 a 2021, dificultant l'arrelament de les activitats als locals. A Portaferrisa i Boters s'han perdut el 95% de les activitats en aquest període, generant-se un monocultiu turístic. Tancament al centre de la ciutat de botigues històriques com Musical Emporium, la camiseria Xancó, Mercè Vins, Fills de M. Sala, El Gran Cafè, la farmàcia La Estrella o les galeries El Camello.

Aspectes organitzatius

Existeixen entitats a Barcelona que assessoren els llogaters de locals: Ekonomikon, la Fundació Barcelona Comerç, el Sindicat de Llogateres i l'Assemblea de Barris pel Decreixement Turístic (ABDT). L'existència de diferents actors és una oportunitat per crear espais d'aliança per interpel·lar a les institucions per aconseguir noves polítiques públiques i legislacions.

Propostes de Polítiques Públiques a l'àmbit municipal

Creació d'un Codi de Bones Pràctiques

Publicat per l'Ajuntament, incorporant un model de contracte sense clàusules abusives i amb indicacions per reequilibrar la relació entre llogaters i propietaris a l'hora de negociar.

Ampliar el Codi Deontològic del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona

Pactar entre l'Ajuntament de Barcelona i el Col·legi una ampliació del seu Codi Deontològic incorporant el Codi de Bones Pràctiques abans esmentat. La Comissió d'Ètica del Col·legi vigila els incompliments del Codi Deontològic per part dels professionals col·legiats.

Obligatorietat d'activitat dels baixos en sòl públic

Establir que els baixos d'immobles construïts sobre sòl públic han d'exercir obligatòriament una activitat de comerç de proximitat i/o d'incidència social.

Finestra d'assessorament

Creació d'un servei d'assessorament gratuït en matèria de lloguers de locals licitat a entitats de l'ESS: revisió de contractes, assessorament fiscal i sobre llicències, formacions, explicació de les bases d'ajuts i subvencions, i creació de guies i documents útils.

Finestra de mediació

Creació d'un servei de mediació en matèria de lloguer de locals licitat a entitats de l'ESS: acompanyar i assessorar en processos de mediació i negociació partint d'informació recollida a la finestra d'assessorament.

Creació d'un Equip de Suport Jurídic

Creació d'un equip d'advocats i juristes a càrrec de l'Ajuntament de Barcelona que siguin especialistes en matèria de consum i lloguers de locals. Assessorar i acompanyar als llogaters de locals en cas d'interposar accions legals per defensar els seus drets.

Pujades de l'IBI

Creació d'un sistema d'augment gradual impositiu de l'Impost de Béns Immobles (IBI), focalitzat a evitar abusos per part de la propietat: com per exemple incorporar clàusules abusives als contractes o negar-se a participar de processos de mediació i negociació.

Bonificacions de l'IBI

Aplicar una bonificació de l'IBI en contractes on es beneficiï a la part llogatera: per exemple, fer lloguers a veïns de la finca del local, que el propietari que sigui persona física assumeixi costos de gestions o es formalitzi un lloguer a entitats de l'ESS o en defensa dels Drets Humans.

Condicionar les bonificacions a l'IBI

Que qualsevol bonificació de l'IBI, independentment del motiu d'adjudicació, podrà ser revocada en cas de lloguers de locals que incloguin clàusules abusives al contracte o constitueixen un tracte lesiu dels drets dels llogaters reconeguts a la LAU.

Limitar canvis d'ús

Limitar les llicències de canvis d'ús segons els estudis valoratius per fomentar i preservar la diversitat de comerç, serveis i economia local a la zona. I, fomentar així, el model de ciutat dels 15 minuts. Segons el qual un veí poguï satisfer les seves necessitats bàsiques desplaçant-se a peu o en bicicleta en aquest període de temps.

Condicionament en els canvis d'ús

Condicionar els canvis d'ús de local a habitatge, establint que l'habitatge resultant passi a ser un Habitatge de Protecció Oficial (HPO).

Observatori del Lloguer Comercial

Crear un Observatori a entitats de l'ESS. Accionar nous estudis i col·laborar en projectes d'investigació, difondre una newsletter que inclogui ajuts i noves polítiques públiques.

Separació entre Finestres i Observatori

Que la Finestra d'Assessorament, la Finestra de Mediació i l'Observatori del Lloguer Comercial siguin gestionats per entitats diferents per mantenir l'objectivitat a la seva actuació.

Potenciar la recerca de dades

Per fer recerca, com per exemple: sobre el preu i l'evolució anual del lloguer, concentració de la propietat en mans de grans tenidors d'immobles, quantitat de contractes negociats a través d'intermediaris o directament amb la propietat, nombre de canvis d'ús de local a habitatge, nombre de contractes que incorporen clàusules abusives, etc. A través de l'Observatori i finançant a investigadors, entitats acadèmiques i de l'ESS.

Accions als mercats municipals

Facilitar la concessió i rotació de les parades afavorint projectes d'incidència social, de l'ESS, de comerç de proximitat i recuperació de projectes afectats per la gentrificació. Engagar campanyes comunicatives per ressaltar el caràcter de patrimoni públic dels mercats.

Ajuts directes a llogaters

Impulsar ajuts per cobrir la fiança i fins a tres mesos d'impagament a projectes de proximitat i/o d'incidència social a través d'indicadors socials i per fer front a causes de força major.

Segell de Bones Pràctiques

Que una entitat de l'ESS dissenyi un Segell de Bones Pràctiques, que podrien rebre els propietaris i intermediaris que estiguin adherits i compleixen amb el Codi de Bones Pràctiques de l'Ajuntament. Les entitats amb segell podrien ser recollides a un directori web.

Tribut municipal a fons voltors

Establir un tribut a fons voltors que tinguin com activitat comercial llogar immobles d'ús diferent d'habitatge. Utilitzar els ingressos per finançar els ajuts directes a llogaters de locals.

Propostes de Polítiques Públiques a l'àmbit català i estatal

Desborden les competències municipals, però l'Ajuntament i les forces municipals es poden posicionar públicament a favor.

Legislació contra els locals buits (català)

Crear una legislació per poder sancionar locals que estiguin buits de manera injustificada durant més de tres mesos. L'exemple anàleg és la Llei 18/2007 del Parlament de Catalunya que va ser la base per sancions a habitatges mantinguts buits de manera injustificada.

Creació d'un Consorci Català dels Locals (català)

Per coordinar i finançar esforços entre la Generalitat de Catalunya i els Ajuntaments per implementar programes de dinamització i mobilització de locals i plantes baixes. Tenint com a referent el programa d'*Amunt Persianes* de l'Ajuntament de Barcelona.

Canviar la legislació continguda al Codi de Consum de Catalunya, Llei 22/2010 (català)

Aquest codi contempla als petits comerços com consumidors en la seva relació amb empreses de tracte continuat. A l'incloure al Codi de Consum de Catalunya l'obligatorietat d'oferir contractes sense clàusules abusives, en lloguers d'ús diferent a habitatge, es donaria una protecció afegida als petits comerciants quan siguin arrendataris.

Modificacions de la LAU (estatal)

Eliminació de l'article 4.3 de la LAU per fer imperatius tots els drets recollits a la mateixa llei en lloguers per un ús diferent d'habitatge. Ampliar la duració de l'article 19 per lloguers de locals a un mínim de 15 anys en cas de petits tenidors d'habitatge i 20 anys en cas de grans tenidors d'habitatge. Modificar l'articulat per baixar la renda en cas de reformes engegades pel llogater, impedir pujar rendes en casos de subarrendaments, reduir el període de devolució de la fiança a 30 dies i donar obligatòriament l'opció al llogater d'aportar dades sobre l'estat de l'immoble al contracte.

Regulació del lloguer de local (estatal)

Impuls d'una regulació del preu dels lloguers de locals prenent com a model la legislació que va estar impulsada pel Sindicat de Llogateres a Catalunya en matèria d'habitatge. Basant-se en un estudi d'àrees tensades per altes pujades del lloguer de locals. I limitar les actualitzacions dels preus dels contractes vigents a un topall màxim d'un 2%.

Canviar la legislació continguda al Decret-Legislatiu 1/2007 (estatal)

Ampliar la definició de consumidor establerta a l'article 3 d'aquesta normativa en casos de lloguer de locals a persones físiques i jurídiques amb ànim de lucre que realitzin al local la seva activitat comercial o professional. Ampliar la definició d'empresari establerta a l'article 4 per incloure persones físiques que siguin petits tenidors d'immobles. D'aquesta manera la legislació del consumidor podrà protegir els drets dels llogaters de locals independentment de la tipologia de llogater i de la tipologia de propietari; especialment en qüestions que pertocin a les clàusules abusives.

Legislació de la rebus sic stantibus (estatal)

Impulsar una legislació que estableixi que en casos de confinament, tancaments forçats dels locals o restriccions de l'aforament, els contractes de lloguer serien rescindibles en qualsevol moment per la part llogatera sense cap mena de penalització i obligatorietat d'indemnitzacions. A més, la renda seria obligatòriament suspesa, com a mínim, en la mateixa proporció que la restricció d'ús dels locals.

Suspensió de les obligacions fiscals en casos de força major (estatal)

Impulsar una legislació que estableixi que en casos de confinament o tancaments forçats dels locals, s'establiria una suspensió de les obligacions fiscals relatives als lloguers de locals.

Política fiscal cap fons voltors i SOCIMIs (estatal)

Eliminació de tots els avantatges fiscals dels fons voltors i SOCIMIs que siguin propietàries o administradores de locals. Establir un tribut a fons voltors i SOCIMIs per sufragar programes estatals d'ajuts directes a llogaters de locals.

Fer efectiu el Dret a l'Habitatge (estatal)

Garantir que l'habitatge sigui un dret accessible i mobilitzar el parc buit d'habitatge faria innecessari que persones amb dificultats d'accedir a un pis visquessin a locals, sense llicència de canvi d'ús, com llars de segona classe —que serien infrahabitatges per l'absència d'una cèdula d'habitabilitat—. Generant aquesta legislació un paper corrector de forma indirecta d'un fenomen que representa una triple lesió: al dret a l'habitatge digne, al dret del consumidor i al dret a la ciutat a l'afavorir el desmantellament del teixit comercial de proximitat.