

Dades de registre	
Número de registre	20219318050
Data de presentació	16/08/2021 19:37:55

DADES PERSONALS	
Nom i Cognoms	[REDACTED]
Domicili	[REDACTED]
Número, Escala, Pis i Porta	[REDACTED]
Població	[REDACTED]
Provincia	BARCELONA
C.P.	[REDACTED]
Telèfon	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]
NIF	[REDACTED]
Fax	[REDACTED]
En representació de	JOSEL SLU
NIF	[REDACTED]

EL QUE SUBSCRIU formula sol·licitud a l'Excma. Sra. Alcaldessa-Presidenta de l'Ajuntament de Barcelona, en els termes següents:

PETICIÓ

Tràmit Genèric de Registre Electrònic,

DADES DE LA SOL·LICITUD

ASSUMPTE:
Alegacions a la Declaració de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge dens. Expedient 2021 / 0279

EXPOSICIÓ DE FETS I RAONS:
Adjuntem escrit d'al·legacions a la declaració de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge dens (expedient nº 2021/0279).

PETICIÓ:
Sigui admés l'escrit d'al·legacions que s'adjunta a l'expedient nº 2021/0279.

TRACTAMENT DADES NOM SENTIT:
Rebutjada

DOCUMENTS APORTATS

- T400i01 - Document 1
- T400i02 - Document 2

193

Expediente 2021/0279.

Declaración de Barcelona como área con mercado de viviendas tenso.

AL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

██████████ con DNI nº ██████████ actuando en nombre y representación de la sociedad JOSEL, S.L.U., con NIF: B08236127 con domicilio a efecto de notificaciones en calle ██████████
██████████ comparezco y, como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que con fecha de 28 de julio de 2021, se ha publicado en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Barcelona, de 23 de julio de 2021, por el que se aprueba inicialmente la declaración de todo el municipio de Barcelona como área con mercado de vivienda tenso y se somete dicho acuerdo a información pública durante el plazo de 15 días.

En su virtud, dentro del citado trámite de información pública acordado, interesa al derecho de mi representada, en su condición de entidad propietaria de diferentes inmuebles en la ciudad de Barcelona que se verán afectados por la declaración que se pretende, efectuar las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- La declaración como área de mercado de vivienda tenso que se pretende realizar de la totalidad del municipio de Barcelona se fundamenta, según señala el propio acuerdo de aprobación inicial, en la disposición adicional primera de la Ley 11/2020, de 18 de julio, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, que permite minorar o incrementar, hasta un 5%, los precios de referencia establecidos para la determinación de la renta de dichos alquileres (*“la declaración de un área como área con mercado de vivienda tenso puede incluir, de forma motivada, a iniciativa de la Administración que la formula o de la Administración que la instó, la posibilidad de minorar o incrementar, hasta un máximo de un cinco por ciento, los límites máximos y mínimos establecidos por la presente ley para la determinación de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que se concluyan en aquella área”*). En este caso, se propone la minoración en un 5% de dicha renta máxima de referencia para los contratos de alquiler, durante el plazo de cinco años.

Sucedo, sin embargo, que tanto dicha disposición adicional primera de la Ley 11/2020, como los artículos 6 y siguientes de la misma, por los que se limita la renta de los contratos de alquiler de vivienda, son claramente inconstitucionales por vulnerar las competencias exclusivas que el artículo 149.1.8 CE reserva al Estado sobre la legislación civil y las bases de las obligaciones contractuales.

Así lo ha advertido expresamente el Consell de Garanties Estatutàries en su Dictamen 7/2020, de 5 de agosto, señalando en su conclusión primera que:

“L'article 1; els articles 6 a 13; les disposicions addicionals primera i quarta, i les disposicions transitòries primera i segona de la Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendaments d'habitatge no troben empara en l'article 129 EAC i vulneren l'article 149.1.8 CE pel que fa a la competència de l'Estat sobre les bases de les obligacions contractuals. Adoptada per unanimitat”.

Y de hecho la citada Ley 11/2020 se encuentra pendiente de la resolución por parte del TC de los recursos de inconstitucionalidad nº 6289/2020 (promovido por más de cincuenta diputados del Congreso) que fue admitido a trámite por providencia de 26/1/2021, y del que asimismo ha interpuesto el Gobierno de España, según resulta del anuncio del Consejo de Ministros que se adjunta como documento 1.

Y si bien es cierto que la citada norma no ha sido suspendida en su vigencia, es evidente que el más elemental principio de prudencia aconseja no adoptar las medidas restrictivas de la libertad contractual que se pretenden hasta la resolución de dichos recursos. Lo que evitaría la inseguridad jurídica que se puede producir como consecuencia de la declaración de inconstitucionalidad de dichos preceptos de la Ley 11/2020 y la consiguiente anulación de todas las actuaciones realizadas a su amparo y el caos jurídico que todo ello generará sobre dichos contratos de alquiler (piénsese, por ejemplo, en la eventual restitución a los propietarios de las rentas dejadas de percibir que puedan verse obligados a abonar los inquilinos, o en la indemnización por responsabilidad patrimonial que sin duda deberán abonar los propios Ayuntamientos que hayan aplicado dichas restricciones del precio del alquiler en sus municipios, como pretende el Ayuntamiento de Barcelona, o, en fin, la distorsión al alza que todo ello puede provocar en el mercado, una vez se restablezca la libertad contractual para la fijación del precio, para compensar las pérdidas de los años anteriores, etc.).

Pues, como dispone el art. 129.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas: *“A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas”.* Lo que desde luego no se cumple en este caso, pretendiendo aprobar una declaración para todo el municipio de área de mercado de vivienda tenso,

con las severas restricciones que ello supone para la libertad contractual sobre las que pesa tan fundadas dudas de su constitucionalidad.

SEGUNDA.- La declaración de la totalidad del municipio de Barcelona como área de mercado tenso, a fin de posibilitar limitar la renta de los alquileres, minorando incluso en un 5% el precio de referencia durante nada menos que cinco años, vulnera los principios de necesidad y proporcionalidad establecidos en el art. 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

En efecto, entre los principios de buena regulación que establece el citado precepto para el desarrollo de la potestad normativa de las Administraciones Públicas, además del principio de seguridad jurídica a que nos hemos referido ya en la alegación anterior, destacan especialmente los de necesidad, eficiencia y proporcionalidad:

“1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

2. En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

3. En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

Y de hecho, el art. 3.5 de la Ley 11/2020 exige para poder realizar la declaración de área con mercado de vivienda tenso una memoria explicativa de los motivos que aconsejan formularla, de las circunstancias que la justifican y de los hechos que acreditan su conveniencia, así como de los motivos que justifican su duración concreta, y el informe preceptivo del ayuntamiento o ayuntamientos de los municipios afectados. A lo que el art. 4.1 de la misma Ley añade la obligación de incluir una relación de las actuaciones que las Administraciones implicadas, tanto la Administración que la formula como, si es distinta, la que la instó, llevarán a cabo durante todo el período de vigencia del correspondiente régimen, a fin de atenuar o revertir la situación de mercado tenso.

Sucede, sin embargo, que la Memoria elaborada por el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona, con la que se pretende justificar la declaración del municipio como área de mercado de vivienda tenso, adolece de una serie de deficiencias que impiden

que las concretas medidas restrictivas de la libertad contractual que se pretenden puedan considerarse proporcionadas. En particular:

i) Para justificar la duración de la declaración por cinco años y la minoración en un 5% del precio de referencia del alquiler el apartado 4 de la Memoria se basa exclusivamente en los datos macroeconómicos del 2020. Datos que son especialmente negativos como consecuencia del parón de la actividad económica producida por las medidas para la lucha frente al covid-19:

“Com s'ha vist, el municipi de Barcelona es troba en una situació amb mercat de l'habitatge tens. En aquest context, les principals dades macroeconòmiques del 2020 mostren l'impacte econòmic i social de la COVID-19. Així, segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, el PIB Català va passar de 249.900 milions d'euros l'any 2019 a 224.125 l'any 2020, el que suposà una caiguda del 10,3%. Per la seva banda, la renda bruta familiar disponible (RFBD) per habitant de setze anys i més del municipi de Barcelona va passar de 27.465 € l'any 2019 a 23.601 € l'any 2020, un descens del 14,1%. Finalment, l'atur registrat al municipi va passar de 69.047 a 93.842 persones entre el 31 de desembre de 2019 i el 31 de desembre de 2020, el que es traduí en un augment del 35,9%”

Concluyendo, a partir de dichos datos económicos exclusivamente del año 2020, que:

“D'acord amb aquests indicadors és previsible que, malgrat els esforços de les administracions, en els propers anys es pugui produir un empitjorament de les condicions d'accés i permanència a l'habitatge de lloguer”.

Es evidente, sin embargo, que se trata de una situación meramente coyuntural y transitoria, cuyos efectos no es previsible, en modo alguno, que se prolonguen durante los cinco años que la medida propuesta establece para la duración de la declaración que se pretende como municipio de mercado de vivienda tenso.

Y ii), si bien el art. 2 b) de la Ley 11/2020, entre las causas que pueden justificar la declaración de área con mercado de vivienda tenso incluye el que *“la carga del coste del alquiler de la vivienda en el presupuesto personal o familiar supere de media en dicha área el treinta por ciento de los ingresos habituales de los hogares. (...)”*, la Memoria para verificar si se cumple dicho criterio no considera la renta de los hogares, como exige dicho precepto, sino la renta bruta familiar disponible por persona mayor de 16 años. Renta que se obtiene dividiendo el total de la renta bruta familiar del municipio por la población mayor de 16 años del municipio. Lo que, sin embargo, da una renta media por persona, cuando la norma se refiere para verificar la concurrencia de dicho requisito a los ingresos habituales de los hogares, siendo así que dichos ingresos de los hogares pueden estar formados por más de una renta personal, cuando trabajan más de un miembro de las personas que componen el hogar, que es además lo habitual en la sociedad actual. Por lo que en modo alguno puede entenderse acreditado que concurra dicho supuesto del apartado b) del art. 2 de la Ley 11/2020, para permitir la declaración de área de mercado de vivienda tenso.

Todo ello desvirtúa la justificación que contiene la memoria para pretender adoptar dicha declaración, con la disminución del 5 % (el porcentaje máximo permitido por la ley) de

la renta de referencia, durante un plazo asimismo de cinco años (el máximo también autorizado).

Máxime, cuando el propio documento del Observatoriq Metropolitano de la Vivienda reconoce que no concurre la primera de las causas previstas en el art. 2 para dicha declaración (*“que la media del precio de los alquileres de vivienda experimente en dicha área un crecimiento sostenido claramente superior al de la media del territorio de Cataluña”*) y la segunda de las causas que permiten dicha declaración tampoco está acreditada, según hemos visto, al no compararse el coste del alquiler con los ingresos habituales del hogar como exige el precepto. De tal manera que el único supuesto que concurriría sería el del apartado c) del art. 2 que compara el crecimiento del precio del alquiler en el municipio con el crecimiento del IPC en toda Cataluña (*“que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores al momento de la declaración, un crecimiento interanual acumulado de al menos tres puntos porcentuales por encima de la tasa interanual del índice de precios al consumo de Cataluña”*), criterio absolutamente genérico que por sí solo no es suficiente para justificar la disminución del porcentaje por el máximo que permite la ley (el 5 % de la renta de referencia) y la duración de la medida también por el plazo máximo permitido (5 años), cuando no concurre ninguno de los otros supuestos que la norma considera como demostradores de una situación de mercado de vivienda tensionado.

TERCERA.- Finalmente, en el caso de que en contra de lo expuesto en las alegaciones anteriores se continuase con la declaración del municipio como área de mercado de vivienda tenso, de dicha declaración deberían excluirse las viviendas de más de 150 m2.

Si la finalidad de la medida es facilitar el acceso a la vivienda a los hogares con rentas más bajas que no pueden acceder a una vivienda digna por el precio del alquiler, la satisfacción de dicho derecho no exige que haya de realizarse mediante viviendas suntuarias de más de 150 m2 de superficie, como lo demuestra el hecho de que la superficie de las viviendas de protección oficial, ya sea en régimen de venta o de alquiler social, no tienen nunca tales dimensiones. Por ello, la extensión de dicha medida restrictiva de la libertad contractual que se pretende también a dichas viviendas de más de 150 m2, no solo carece de justificación alguna, sino que es absolutamente innecesaria para la finalidad que se dice querer perseguir con la limitación del precio de los alquileres. Y de hecho lo que provocará será una retracción de dicho mercado de alquiler de vivienda, incidiendo negativamente en la actividad económica de la ciudad, beneficiando exclusivamente a aquellos inquilinos que no tienen necesidad de ninguna ayuda social para acceder a la vivienda.

Por todo lo expuesto,

SOLICITO que teniendo por presentado este escrito, y admitiéndolo, se sirva tener por efectuadas las alegaciones precedentes y, en su virtud, renuncie a continuar con la declaración de área de mercado de vivienda tenso o subsidiariamente, en el caso de continuar con la declaración del municipio como área de mercado de vivienda tenso,

199

excluya de la limitación del precio de los alquileres que se pretende a las viviendas de más de 150m², con lo demás que en derecho proceda.

Es de justicia que pido en Barcelona, a 16 de agosto de 2021.





Recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 11/2020 del Parlamento de Catalunya

Martes 15 de junio de 2021

El Consejo de Ministros ha acordado interponer un recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 11/2020 del Parlamento de Cataluña, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de las leyes 18/2007, 24/2015 y 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.

Se solicita la impugnación de los artículos 1 y del 6 al 18; las Disposiciones Adicionales de la primera a la cuarta; la impugnación de la Disposición Transitoria primera y la Disposición Final cuarta letra b, al considerar que vulnera las competencias estatales en esta materia.

La decisión de recurrir la ley se produce tras no haber alcanzado un acuerdo con la Generalitat en el marco de la Comisión Bilateral prevista en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional.

El Gobierno plantea que el artículo 1 de la ley autonómica, que recoge como objeto de la ley "regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (...)", vulnera la competencia estatal exclusiva sobre legislación civil, recogida en el artículo 149.1.8ª de la Constitución Española. También se vulnera la Ley de Arrendamientos Urbanos, que establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Además, en los artículos 1, del 6 al 12, del 14 al 16 y en la disposición transitoria 1ª se vulnera la competencia estatal sobre las bases de las obligaciones contractuales. La norma autonómica regula a través de estos artículos y disposiciones la determinación inicial de las rentas en los arrendamientos de vivienda, el precio de referencia, su actualización, el régimen de determinados gastos, servicios y obras, el régimen especial para viviendas nuevas o rehabilitadas y el reembolso de cantidades percibidas en exceso.

Asimismo, en los artículos 17 y 18 y en la Disposición Final 4ª letra b, se vulnera la competencia estatal sobre legislación procesal (artículo 149.1.6 de la Constitución).

Elementos esenciales

El recurso se fundamenta al entender que estos son elementos esenciales de este tipo de arrendamientos, vulnerando la sentencia del Tribunal Constitucional 132/2019, que determina, en base al artículo 149.1.8º de la Constitución Española, que la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda es uno de los elementos esenciales de competencia estatal.

La decisión está avalada por el informe favorable del dictamen del Consejo de Estado. Así mismo, el Consejo de Garantías Estatutarias estableció en su dictamen criterios relativos a la inconstitucionalidad de distintos preceptos de la ley impugnada.

Estos dictámenes parten del hecho de que aunque en algunos territorios ya existieran derechos civiles autonómicos cuando entró en vigor la Constitución Española esto no significa el reconocimiento de una competencia legislativa civil ilimitada a disponibilidad de las Comunidades Autónomas.

Por ello, la competencia estatal de las "bases de las obligaciones contractuales" que recoge la Constitución debería ser entendida como una garantía estructural del Mercado único y supone un límite en sí a la diversidad regulatoria que pueden introducir los legisladores autonómicos.

El plazo para la interposición de la impugnación ante el Tribunal Constitucional finaliza el 21 de junio.