

202

Dades de registre
Número de registre 20219318891
Data de presentació 17/08/2021 19:21:17

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

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

PETICIÓ

Tràmit Genèric de Registre Electrònic

DADES DE LA SOL·LICITUD

ASSUMPTE:
Presentació alegacions

EXPOSICIÓ DE FETS I RAONS:
Adjunto document

PETICIÓ:
Adjunto document

TRACTAMENT DADES NOM SENTIT:
Rebutjada

DOCUMENTS APORTATS

T400i01 - Document 1

203



_____ actuando en nombre y representación de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA EN ALQUILER (“ASVAL”), N.I.F. G-88620216 y domicilio a efectos de notificación en Calle _____ y correo electrónico _____ comparece y

EXPONE

Que el pasado 28 de julio se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el anuncio sobre la aprobación inicial de la declaración de todo el ámbito del municipio de Barcelona como área de mercado de vivienda tensa, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de alquiler de viviendas y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda, y de conformidad con el contenido de la memoria técnica explicativa y los informes justificativos que se incorporan al expediente.

Que la asociación que represento agrupa los intereses de los propietarios de vivienda en alquiler y tiene como objetivo fundamental la mejora de la oferta del alquiler en todas sus vertientes: vivienda social, asequible y libre, potenciando un marco regulatorio más estable, más seguridad jurídica y una mayor profesionalización del alquiler. Su finalidad es, por tanto, que haya más vivienda en alquiler, de más calidad y más asequible.

Que al entender que el acuerdo adoptado inicialmente podría afectar de manera importante los intereses de sus asociados, en el plazo otorgado, formulamos las siguientes:

205



ALEGACIONES

PRIMERA.- IMPORTANCIA DEL ACERDO ADOPTADO

El acuerdo que motiva las presentes alegaciones afectará directamente, caso de aprobarse definitivamente, a la determinación del precio en los contratos de alquiler que se firmen en el futuro en la ciudad de Barcelona entre los propietarios de viviendas y los arrendatarios. Se trata, por lo tanto, de una intromisión clara de la administración en un entorno en el que la negociación privada ha sido la pauta dominante en nuestro país.

Esta circunstancia comporta que el ejercicio de las competencias municipales en esta materia, al margen de la habilitación legal (más o menos discutible) que pueda otorgar la Ley del Parlament de Catalunya 11/2020, de 18 de septiembre, deban ejercerse con la máxima prudencia y proporcionalidad. No debe olvidarse que la propia Ley 11/2020 en su exposición de motivos, reconoce el carácter excepcional de la medida de intervención en el precio y como tal, limitada en el tiempo y sujeta a condiciones y controles importantes.

Entendemos que en la tramitación del acuerdo inicial contra el que alegamos no se han respetado esas reglas de prudencia y proporcionalidad.

A lo anterior hay que añadir, sin duda, el hecho de que, a pesar de lo dicho en el preámbulo de la Ley 11/2020, no existen a nivel internacional evidencias de que el control de los precios del alquiler haya tenido como resultado una mayor accesibilidad por parte de las rentas más bajas de la población. Las opiniones de organismos nacionales o internacionales como el Banco de España, el FMI o la OCDE, así como de



expertos que han analizado la aplicación de dichos criterios a nivel internacional, así lo indica, a la vez que apuntan medidas alternativas de mayor eficacia.

(J.G. Montalvo <https://www.lavanguardia.com/economia/20210227/6260914/vudu-alquiler.html>)

SEGUNDA.- LA URGENCIA INEXISTENTE

El acuerdo que motiva la presente alegación incorpora en su apartado segundo lo siguiente:

“DECLARAR la urgencia en la tramitación de este acuerdo, según el artículo 3.7 de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, por razones de interés público y para intentar evitar una situación de inseguridad jurídica, durante unas semanas, en atención a que la declaración inicial del municipio de Barcelona prevista en la Ley 11/2020 caduca el próximo 21 de septiembre de 2021, en virtud de la disposición transitoria segunda de la citada ley.”

En definitiva, el Ayuntamiento aplica una doble excepcionalidad. A la derivada de la aplicación de una Ley autodefinida como “excepcional”, añade un nuevo elemento de excepcionalidad, como es la declaración de urgencia en la tramitación, con la consiguiente reducción de los plazos en los que los ciudadanos pueden formular sus alegaciones.

Como es lógico, la ley exige que la declaración de urgencia esté motivada en razones de interés público, que deberían quedar debidamente acreditadas. En este caso, la razón invocada por el Ayuntamiento para reducir el plazo de alegaciones es *intentar evitar una situación de inseguridad jurídica, durante unas semanas, en atención a que la*

declaración inicial del municipio de Barcelona prevista en la Ley 11/2020 caduca el próximo 21 de septiembre de 2021.

No obstante, el propio expediente municipal deja claro que no es ésta la auténtica razón de la urgencia. Efectivamente, según consta en el informe de los servicios jurídicos del Instituto Municipal de Vivienda y Rehabilitación, fue el **7 de mayo de 2021** cuando la Generalitat se dirigió a la Alcaldesa de Barcelona para que en el plazo de un mes se pronunciara sobre si el Ayuntamiento tenía la intención de efectuar una nueva declaración de área de mercado de la vivienda tenso, y no fue hasta el **21 de junio de 2021** (un mes y 14 días después) cuando la Alcaldesa respondió afirmativamente y cuando, imaginamos, dio las instrucciones precisas para tramitar el expediente. Es decir, el Ayuntamiento invirtió **UN MES Y MEDIO** para manifestar su intención de declarar Barcelona como una zona tensa desde el punto de vista del mercado de alquiler. Algo inexplicable si tenemos en cuenta el contenido de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 11/2020 que ya preveía expresamente que la declaración transitoria como zona tensa tenía una duración de un año y que dejará de surtir efectos si los órganos competentes formalizan una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso relativa a aquel municipio, o si, una vez transcurrido el plazo, no se había formulado una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso.

En otras palabras, el Ayuntamiento de Barcelona era concededor desde el mismo momento en que se aprobó la Ley que el 21 de septiembre de 2021 se cumplía el año de declaración transitoria y habría podido adoptar el acuerdo de 5 años de validez en cualquier momento durante ese año, sin tener que esperar a que la Generalitat le requiriera al efecto y sobre todo, sin tener que acudir al procedimiento de urgencia para su tramitación.



En este sentido, es constante la jurisprudencia que rechaza la existencia de la urgencia cuando las circunstancias que supuestamente la justifican, han sido generadas por la propia administración.

TERCERA.- EL PROCEDIMIENTO DE CONSULTA

El informe de los Servicios Jurídicos emitido el 8 de julio de 20121 concluye informado favorablemente la propuesta de acuerdo **con las observaciones que se contienen en el propio informe**. Dado que dichas observaciones parecen haber sido ignoradas, debemos volver sobre ellas, dada su relevancia.

El informe en cuestión repasa el procedimiento que se ha de seguir para declarar un área como mercado de la vivienda tenso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 11/2020. Entre los requisitos procedimentales, destaca sin duda el recogido en el punto 5.c) cuyo alcance es el siguiente: *La observancia de los trámites de consulta, audiencia e información pública previstos para los procedimientos de elaboración de disposiciones de carácter general*. El propio informe recuerda en nota a pie de página que dichos trámites son los previstos en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Más adelante, el mismo informe recuerda que el cumplimiento del trámite de consulta previa, exigido en el citado artículo 3.5.c) comporta la **necesidad de incorporar y reflejar el resultado de la consulta previa en la memoria del expediente con anterioridad a someter la propuesta a acuerdo de aprobación inicial**, circunstancia ésta que no se ha cumplido.

El informe de los Servicios Jurídicos sale así al paso de lo previsto en el informe del Instituto Municipal de la Vivienda y la Rehabilitación, que en su página 3 pretendía justificar el cumplimiento de lo previsto en el artículo 3.5.c) mediante una extraña consulta pública de 10 días entre el 1 y el 15 de julio de 2021. Como hemos visto, la mayoría de documentos, incluida la Memoria, se redactaron y firmaron con posterioridad a esa fecha, por lo que no pudieron de ninguna manera ser objeto de consulta.

La importancia de la consulta pública está fuera de toda duda y es de agradecer que hayan sido los propios servicios Jurídicos municipales quienes hayan referenciado ese trámite al artículo 133 de la Ley 39/2015, cuyo apartado tercero establece lo siguiente:

“La consulta, audiencia e información públicas reguladas en este artículo deberán realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia.”

No ha habido consulta pública de la propuesta, por lo que se ha incumplido lo previsto en el artículo 3.5.c) de la ley 11/2020:

CUARTA.- LA EXPOSICION AL PUBLICO EN AGOSTO

A lo dicho en relación con la audiencia pública, debemos añadir la extrañeza que provoca que la exposición al público de la aprobación inicial de un tema tan relevante como es el de la declaración de toda la ciudad como zona de mercado de alquiler tenso se resuelva mediante un anuncio durante el mes de agosto.



En este sentido, y aunque las competencias ejercidas por el Ayuntamiento en este caso no son propiamente las urbanísticas, debemos invocar la aplicación analógica de lo previsto en Disposición adicional décima del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba Texto Refundido de la Legislación Urbanística en Catalunya, en el que se prevé que los plazos para la tramitación y la resolución definitiva de las figuras de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística se amplían en un mes, en caso de que coincidan total o parcialmente con el mes de agosto.

Si para mejor garantizar los derechos de los ciudadanos ante la tramitación y aprobación de un planeamiento urbanístico o de un instrumento de gestión (una reparcelación), la Ley inhabilita el mes de agosto, parece lógico que a la regulación de un elemento tan determinante del derecho de propiedad como es fijar el precio del arrendamiento, no se le dé un tratamiento peor ni menos garantista.

QUINTA.- LA INSUFICIENCIA DE DATOS RELEVANTES

Los servicios jurídicos municipales también llaman la atención sobre el hecho de que no se dispongan de datos oficiales respecto del criterio establecido en el apartado b) del artículo 2 de la Ley 11/2020: *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, o que la media del precio de los alquileres se vivienda supere el treinta por ciento de la renta media de las personas menores de treinta y cinco años.*

Entendemos que la inexistencia de datos respecto de una circunstancia tan trascendente para poder determinar la accesibilidad a un determinado arrendamiento es un serio obstáculo que, sin duda, una tramitación de la norma más consensuada podría solucionar.

Una tramitación en la que se consulte con entidades como nuestra asociación o la Cámara de la Propiedad Urbana permitiría así mismo encontrar el punto de equilibrio en los otros criterios establecidos en el artículo 2, en las letras a) y c), cuyo sentido plantea numerosas dudas.

Tampoco hay concreción en las actuaciones que el Ayuntamiento tiene previsto desarrollar para paliar la situación de mercado tenso, de acuerdo con lo previsto en el art. 4.1 de la Ley 11/2020, resultando imposible deducir cualquier cuantificación del incremento del parque de alquiler de rentas moderadas que se pretende alcanzar como objetivo en los próximos 5 años de vigencia de la ley. No se ofrecen cifras relativas a la inversión prevista ni para incrementar el parque público de alquiler ni para fomentar la construcción de viviendas de alquiler por parte de los privados.

SEXTA.- REFLEXION FINAL

Como el propio documento municipal reconoce, los precios del alquiler han disminuido en el último año en las principales ciudades españolas como consecuencia de la pandemia del COVID 19, circunstancia ésta que ha comportado ya un claro retraimiento de las inversiones dirigidas a este mercado. Ante esta situación adversa, ASVAL considera que más necesario que nunca evitar medidas regulatorias que desincentiven todavía más las inversiones privadas que han de permitir incrementar el parque de viviendas en alquiler. Sin ese incremento del parque de viviendas será imposible atender una demanda creciente como la que estamos viviendo.

En este contexto, pensamos que medidas como la que se pretende en Barcelona resultan claramente ineficaces y perjudiciales para la consecución de los objetivos que se pretenden defender.



En base a todo lo expuesto SOLICITO se tenga por presentado este escrito y por formuladas las alegaciones que en él se contienen, y previos los informes que procedan, se acuerde **suspender** la tramitación de declaración de todo el ámbito del municipio de Barcelona como área de mercado de vivienda tensa, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de alquiler de viviendas, procediéndose a la convocatoria de una consulta pública en los términos establecidos en el artículo 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

[Redacted]

Firmado digitalmente por

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]