

SUSPENSIÓ CAUTELAR DE LA DECLARACIÓ D'ÀREES DE MERCAT TENS D'HABITATGE DE DIFERENTS MUNICIPIS DE CATALUNYA.- TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA-SOL·LICITADA AL TRIBUNAL PER LA CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA.

*.- La Sala 3ª de lo contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya ha dictat diferents Resolucions judicials **suspenent cautelarment l'executivitat dels Acords del Consell Metropolità de l'àrea metropolitana de Barcelona, així com l'Acord de l'Ajuntament de Barcelona** segons els que es declara a tot el municipi de Barcelona i a diferents municipis de la seva àrea metropolitana, **com a àrees de mercat d'habitatge tens.**

*.- En el sentit apuntat anteriorment, la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i el Col·legi oficial d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona, van sol·licitar al Tribunal Superior de Justícia de Catalunya- Sala Contenciosa-Administrativa-, **la suspensió cautelar de la declaració de tot l'àmbit de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge tens.** La Interlocutòria de 12 de maig de 2.022 els hi ha donat la raó i ha tingut com a conseqüència l'estimació per part del Tribunal de la petició.

*.- D'altra banda, la Resolució de 26 d'abril de 2.022 del mateix Tribunal també va donar la raó a la petició efectuada pel Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya, pel Consell de Col·legis Territorials d'Administradors, l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya i el Consell de Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya, que van **sol·licitar la suspensió cautelar de la declaració com a àrees de mercat tens als municipis següents:**

- Blanes
- Canet de Mar
- Cardedeu
- Figueres
- La Garriga
- Girona
- Igualada
- Lleida
- Manresa
- Masnou
- Mataró
- Mollet del Vallés
- Olesa de Montserrat
- Rubí
- Sabadell
- Salt
- Sant Fruitós de Bages- en relació als nuclis de Sant Fruitós i Torroella de Baix-
- Sant Pere de Ribes
- Sta. Perpètua de la Moguda

- St. Sadurní de Noia
- Tarragona
- Terrassa
- Vilafranca del Penedès
- Vilanova i la Geltrú

*.- Finalment, la **Resolució de 13 de juny del present any 2.022** del mateix Tribunal, ha donat la raó a la petició efectuada per la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona i ha declarat la suspensió cautelar de la declaració d'àrees de mercat d'habitatge tens dels següents municipis:

- Begues
- Cerdanyola del Vallés
- L'Hospitalet del Llobregat
- La Palma de Cervelló
- Molins de Rei
- Sant Adrià del Besós

IMPORTÀNCIA DE LA MESURA ADOPTADA JUDICIALMENT

*.- L'article 6 de la Llei de Contenció de rendes de Catalunya, aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge, va ser declarat **nul i inconstitucional** pel Tribunal Constitucional en sentència de 10 de març de l'any 2.022. Aquest article, entre d'altres requisits, limitava la renda dels contractes d'arrendament a **l'Índex de referència de preus de lloguer, o a la renda del contracte anterior, si aquesta era menor**, de forma que actuava com a topall i límit a l'hora de determinar la renda que havia de regir l'arrendament. **Aquest Índex de referència només es pot aplicar si, prèviament, hi ha una declaració d'àrea de mercat tens.** D'aquesta forma, les administracions, durant tot el període de vigència de la declaració, poden **atenuar o capgirar la situació de mercat tens** i, per tant, els preus del sector immobiliari en matèria d'arrendaments.

*.- No obstant tot això fins aquí indicat, l'actual Llei d'arrendaments urbans estatal – d'aplicació actualment a tot el territori espanyol- determina el principi de **lliure estipulació de la renda del lloguer**, es a dir, **el principi de llibertat dels pactes entre arrendador i arrendatari. L'Estat i no les Comunitats Autònomes resulta així competent** per fixar la renda d'un arrendament d'habitatge, motiu pel qual el legislador autonòmic no disposa de competència.

*.- La finalitat de les Cambres de la propietat Urbana, és i serà **la defensa dels legítims interessos dels propietaris d'immobles** i, en aquest cas, que considerem perjudicial per l'evolució del mercat de lloguer, la declaració de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge tens no va seguir ni tant sols el procediment assenyalat per la Llei, ja que va ser declarat sense la corresponent Audiència prèvia dels sectors que representen a la propietat, en ple mes d'agost i sense respectar el termini legal establert a la Llei.

*.- Amb la finalitat de preservar els drets dels propietaris i d'evitar, en la mesura de les nostres possibilitats, el perjudici que actuacions així poden causar en el mercat dels arrendaments, **la**

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona ja ha sol·licitat judicialment la suspensió cautelar d'altres declaracions aprovades per l'Àrea Metropolitana que afecten a altres municipis de Catalunya.