



Panorámica de Barcelona / EP

La Cámara de la Propiedad de Barcelona recurre las "tretas" de la regulación del alquiler

La asociación de propietarios denuncia la acumulación de defectos en el control de precios en el área metropolitana de Barcelona

ARCHIVADO EN: [BARCELONA](#) , [ÁREA METROPOLITANA](#) , [ALQUILER](#) , [INMOBILIARIO](#) , [TSJC](#)

ALEIX MERCADER



30.09.2021 00:00 h. Actualizado: 29.11.2021 12:50 h.

🕒 9 min

La Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona ultima dos recursos ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (TSJC) contra la regulación del precio del alquiler en Barcelona y su área metropolitana. En ambos casos, la asociación de propietarios denuncia los defectos de forma y la falta de motivación en la aplicación de la normativa autonómica para contener el precio de los arrendamientos en 21 municipios, incluyendo la capital catalana. Asimismo, quiere solicitar medidas cautelares para frenar la ejecución de la norma, que el pasado 9 de septiembre cumplió su primer año de andadura.

En su estrategia judicial, la entidad recurrirá primero la decisión del órgano de gobierno del Área Metropolitana de Barcelona (AMB) que establece 20 localidades como mercados tensos de vivienda. Posteriormente, llevará ante el TSJC la misma tipificación para la Ciudad Condal, aprobada el pasado 16 de

septiembre. La iniciativa adoptada por el ayuntamiento, además, endurece el esquema general al imponer una rebaja adicional del 5% y extender la vigencia de la medida durante cinco años, el periodo máximo legal.

Ristra de defectos

El gerente de la cámara --que engloba a cerca de 14.000 arrendadores, tanto particulares como societarios--, Òscar Gorgues, ha detallado algunas de las carencias detectadas por los servicios jurídicos de la asociación, que prevén presentar en un plazo de dos meses ambos recursos. "Aparte de la tramitación urgente en agosto sin preservar los periodos adecuados de la fase de información, hay elementos formales que nos parece que invalidan las declaraciones", explica.

Entre estas "tretas", tal y como adjetiva el ejecutivo, se halla la demanda de algunas ciudades que no contaban todavía con el índice público elaborado por la Generalitat que marca el tope de los contratos. Más: el cálculo del presupuesto familiar en base a un único sueldo --uno de los cuatro criterios para aplicar la regulación toma en consideración los ingresos de una unidad familiar, que deben destinarse en una cantidad superior al 30% al pago de la renta-- y las dudas sobre si los arrendamientos, en determinadas zonas, habían superado la media catalana del coste del alquiler, también generan incertidumbre sobre su ajuste legal.

Albert Batlle y Ada Colau, junto a la gerente de Seguridad Maite Casado / CG

Alquileres a la baja

La organización tampoco acepta que se fije como referencia del valor de los pisos el récord alcanzado por el sector en 2016. Desde esa fecha, los valores han experimentado una constante evolución descendente que no excede el IPC actual (Índice de Precios de Consumo), tal y como recuerda Gorgues. De hecho, la tendencia a la baja detectada por los operadores inmobiliarios es anterior a la entrada en vigor de la norma autonómica e incluso se ha percibido con mayor intensidad en otras localidades como Madrid, tal y como publicó Crónica Global.

Así, el valor medio de los nuevos contratos de arrendamiento en el tercer trimestre de 2020 fue de 979 euros al mes, y en el cuarto trimestre de 939 euros al mes, según las cifras manejadas por la cámara. Estos números representan un descenso interanual del 2,6% y del 5,6%, respectivamente. Un diagnóstico que comparte Beatriz Toribio, la directora general de Asval

(Asociación de Propietarios de Vivienda en Alquiler): "El control de precios no es la solución para solventar el problema de la accesibilidad a la vivienda en alquiler. Los precios han seguido con la tendencia a la baja que ya mantenían antes de la pandemia e, incluso, según los datos de los portales inmobiliarios, bajan en Barcelona a un ritmo inferior a como lo hacen en otras grandes ciudades donde no hay control".

Oferta y demanda

Incluso otras fuentes señalan que la reducción no habría sido tan intensa. "En este primer año de aplicación de la normativa parece que el precio de la vivienda en alquiler en Cataluña no ha descendido tanto como las administraciones locales y autonómicas habrían esperado. El descenso ha estado más vinculado a la bajada en general que se ha vivido en grandes ciudades españolas, según los datos publicados por las plataformas inmobiliarias", apuntan desde ACI (Asociación de Consultoras Inmobiliarias).

"Tenemos que poner manos a la obra cuanto antes y buscar fórmulas de colaboración público-privada para impulsar el mercado del alquiler asequible en España y ponerlo al nivel de la media europea. Desde ACI abogamos por el libre mercado del alquiler, dejando que los precios sean modulados por la oferta y la demanda", indica esta organización.

Falta de proporcionalidad

La acumulación de vicios denunciada en el conjunto del área metropolitana ya fue subrayada por la entidad en cada uno de los municipios de forma individual. Estos son Badalona, Barberá del Vallès, Castelldefels, Cornellà, Esplugues, Gavà, Montcada i Reixac, Montgat, Pallejà, El Prat, Ripollet, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç del Horts, Santa Coloma de Gramanet y Viladecans. Se trata de los ayuntamientos objeto del primer recurso en marcha.

Por otro lado, el gerente recuerda que ya presentaron alegaciones similares ante el consistorio barcelonés por la falta de proporcionalidad y oportunidad de la medida. Pese a que sus argumentos fueron desestimados, la agrupación de propietarios reitera sus críticas contra una política que restringe el derecho a la propiedad privada y constriñe la autonomía de la voluntad entre las partes contratantes. Por el momento, el resto de cámaras de la propiedad activas en Cataluña no se han pronunciado sobre las declaraciones en el resto de municipios --en total, 77 municipios han pedido la ejecución de la regulación, de los cuales 49 ya han recibido el aval administrativo--.

Un cartel de alquiler en un bloque de viviendas / EP

A la espera del TC

Gorgues espera que tanto la petición de cautelares como el fondo de los recursos sea resuelto favorablemente, pero también aguarda a la respuesta del Tribunal Constitucional (TC) de los dos recursos presentados por el PP y el Gobierno. El primero cumplirá un año en diciembre, y su resolución se espera o bien a finales de año o a principios de 2022. La aprobación de la medida cosechó críticas entre los agentes privados del sector por el intervencionismo de la Generalitat, que además señalaron los fracasos de este tipo de actuaciones a nivel internacional.

Como señala Teresa Marzo, la consejera delegada de Elix, "este tipo de leyes desaniman a los propietarios, que prefieren retirar sus viviendas del mercado del alquiler y ponerlas a la venta". "Los propietarios son fundamentales para el mercado del alquiler, ya que, si aumenta la oferta de viviendas, se regularán los precios. Para remediar esta situación es necesario desarrollar un marco jurídico que aporte mayor estabilidad al arrendador y que desencadene en un sector de mayor calidad", explica la máxima directiva de la firma de gestión inmobiliaria. Un enfoque compartido por la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona y que, ahora, ha terminado ante los tribunales.