

## El Departament de Territori envia un requeriment previ a l'Estat perquè esmeni el sistema que fixa els topalls al lloguer

- La resolució publicada pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana preveu aplicar únicament el sistema estatal d'índexs de preus de referència per regular el preu màxim que hauran de pagar els inquilins
- El Departament reclama l'aplicació del sistema acordat durant les negociacions tècniques mantingudes amb el Ministeri, que combinava els índexs català i espanyol

El Departament de Territori ha enviat al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana un requeriment previ a la presentació d'un recurs contenciós administratiu perquè l'Estat esmeni la resolució mitjançant la qual va aprovar el sistema estatal d'índexs de preus de referència. Aquest índex ha de ser l'instrument que determini el lloguer màxim que els propietaris de pisos podran demanar als seus inquilins i, per tant, l'eina bàsica per contenir les pujades de preus del mercat de lloguer. El Departament recorda que la normativa actual obliga l'Estat a aplicar l'índex per àmbits territorials; a tenir en compte els sistemes d'índexs que poguessin existir prèviament a les comunitats autònomes – com és el cas de Catalunya- i a vetllar per la coordinació en l'aplicació dels dos sistemes.

La [resolució del Ministeri per la qual es determina el sistema d'índexs de preus de referència](#) es va publicar al BOE el 15 de març d'enguany. D'aquesta manera, es desenvolupava el que preveia el [Reial Decret Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge i de lloguer](#), on es contemplava la creació del sistema estatal d'índexs.

El propi text de la resolució determina que l'aprovació del sistema estatal d'índexs s'ha de fer "per àmbits territorials". No obstant, la resolució no inclou cap aplicació territorial ni té en compte els índexs de referència que ja poguessin existir en alguna comunitat autònoma ni cap mecanisme de col·laboració entre els diversos índexs.

Aquesta absència comporta una vulneració de tota la normativa estatal vigent. Així, el Reial Decret Llei de mesures urgents preveu expressament que "en els seus respectius àmbits territorials, les comunitats autònomes podran definir de manera específica i adaptada al seu territori el seu propi índex de referència".

També la [Llei pel dret a l'habitatge](#) estatal preveu la coexistència entre índexs estatals i autonòmics, i obliga a la cooperació entre el Ministeri i les comunitats que hagin desenvolupat els seus propis índexs "per assegurar la col·laboració entre sistemes".

Finalment, la [Llei d'arrendaments urbans \(LAU\)](#) preveu la coordinació entre els diferents sistemes i metodologies desenvolupades per les comunitats autònomes.

És per aquests motius que el Departament considera que la resolució del Ministeri suposa una vulneració de l'ordenament jurídic i, per tant, susceptible de ser anul·lada. El requeriment previ demana modificar la resolució perquè mencioni l'índex de referència autonòmic en coexistència amb l'estatal i prevegi els mecanismes de col·laboració adients entre els diversos sistemes per determinar el límit màxim del lloguer, tal com s'havia acordat en els treballs tècnics que es van dur a terme entre el Departament de Territori i el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana:

- Quan l'índex autonòmic català se situï dins del rang establert per l'índex estatal (entre l'inferior i el superior), el límit del preu del lloguer serà sempre el que determini l'índex autonòmic català.
- Quan l'índex autonòmic català se situï fora del rang establert per l'índex estatal, s'aplicarà el rang superior o l'inferior estatal en funció del valor que estigui més pròxim a l'índex autonòmic català.

**5 d'abril de 2024**