



D. FRANCISCO DAVID LUCAS PARRÓN
Secretario de Estado de Vivienda y
Agenda Urbana
Paseo de la Castellana, 67
28071.- Madrid

Don Joan Jaume i Oms, en calidad de Secretario General del Departamento de Territorio de la Generalitat de Catalunya, nombrado en virtud del Decreto 209/2022, de 11 de octubre y por delegación de la persona titular del Departamento de Territorio, de conformidad con el artículo 1.5.d) de la Resolución TER/285/2023, de 2 de febrero (DOGC 8849, de 7 de febrero de 2023),

EXPONE:

Que en fecha 15 de marzo de 2024 se publicó en el BOE núm. 66 la Resolución de 14 de marzo de 2024 de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana (en adelante, "**la Resolución**"), por la que se determina el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, "**LAU**").

Que considerando que concurren en la referida resolución diversos motivos de carácter sustantivo de disconformidad con el ordenamiento jurídico, al amparo de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa (en adelante, "**LJCA**"), dentro del plazo legalmente establecido, formulo **REQUERIMIENTO PREVIO** de conformidad con los siguientes razonamientos jurídicos:

PRIMERO

La **Resolución** por la que se determina el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, "**LAU**") dispone que se dicta al amparo de lo previsto en el apartado primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que prevé, para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado

del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal, la creación del **sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda**.

Dicha disposición adicional prevé la elaboración del mencionado sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, a través de un procedimiento sujeto a los principios de transparencia y publicidad y que para la determinación del índice estatal se utilizarán los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), en el Catastro, en el Registro de la Propiedad así como en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información representativos del mercado del alquiler de vivienda.

La propia **Resolución**, al aprobar el sistema de índices de precios de referencia, haciéndose eco de la previsión contenida en la disposición transitoria séptima de la LAU, determina que se hace por ámbitos territoriales, considerando por tanto las bases de datos, sistemas y metodologías desarrolladas por las distintas comunidades autónomas y asegurando en todo caso la coordinación técnica. Concretamente dispone su apartado **tercero** que: *“La aprobación del sistema estatal de índices de precios de referencia se establece por ámbitos territoriales, atendiendo a las secciones censales para las que se dispone de datos para la determinación del rango de valores individualizados de referencia, de acuerdo con la metodología que se encuentra publicada en el portal de Internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana”*.

Ahora bien, como a continuación se expondrá, la aplicación en línea con la que se fija el límite máximo de la renta a la que se accede a través del portal de Internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, si bien contiene referencias territoriales atendiendo simplemente a la ubicación territorial de los inmuebles, no está fijando propiamente el índice atendiendo a ámbitos territoriales como exige la norma referida.

Es decir, la Resolución no menciona ni tiene en cuenta los índices o sistemas de índices de precios de referencia autonómicos que hayan podido ser establecidos, ni mecanismos de colaboración entre el sistema estatal y los autonómicos como en cambio exige la normativa de aplicación.

SEGUNDO

La Resolución objeto de requerimiento vulnera claramente las previsiones normativas en las que precisamente se fundamenta, al no prever ni mencionar los índices o

sistemas autonómicos de índices de referencia, suponiendo una evidente invasión competencial en materia de vivienda.

En concreto la propia disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, al amparo de la cual se dicta, además de establecer el mandato a la Administración General del Estado para elaborar la resolución por la que se determine el sistema de índice de referencia y concretar los datos de que se dispondrán para la determinación en concreto del índice estatal, establece de manera expresa en su apartado segundo que: *“En sus respectivos ámbitos territoriales, las comunidades autónomas podrán definir de manera específica y adaptada a su territorio, **su propio índice de referencia**, para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda”*.

La previsión relativa a la coexistencia de índices de referencia propios de las comunidades autónomas se ha visto reflejada en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en su disposición adicional primera, referente a la base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda y bajo el título *“refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento”*, que prevé que, además de la creación de una base de datos de contratos de arrendamientos de vivienda con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, *“**se promoverán los mecanismos de colaboración con las comunidades autónomas** para disponer de dicha información veraz”*.

Asimismo, se refiere al *“... inicio de un **proceso específico de colaboración** entre el Departamento Ministerial competente en materia de vivienda y las comunidades autónomas **que hayan desarrollado sistemas de referencia del precio del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales para asegurar la colaboración entre sistemas**, la atención a las especificidades territoriales que deban tenerse en cuenta, así como el establecimiento de plazos para agilizar su aplicación efectiva”*.

TERCERO

La normativa vigente, tanto en materia de vivienda como en el ámbito concreto de arrendamientos, al introducir los índices de referencia como límites para determinar el precio aplicable conforme al sistema de índices de referencia, los establece de manera genérica sin concretar que se refiera únicamente al índice o al sistema de índices de precios de referencia estatal.

Precisamente, la disposición transitoria séptima de la propia LAU a la que anteriormente ya hemos hecho referencia, al determinar el momento temporal de aplicación de las medidas en zonas tensionadas, destaca al respecto la previsión relativa al **aseguramiento de la coordinación técnica entre los diferentes sistemas y metodologías desarrollados por las comunidades autónomas** y como ya se ha advertido en los fundamentos jurídicos anteriores, la Resolución objeto de requerimiento, si bien en su exposición hace mención a dicha disposición y que por tanto la Resolución que apruebe el referido sistema de índices de precios de referencia se realizará por ámbitos territoriales, considerando las bases de datos, **sistemas y metodologías desarrolladas por las distintas comunidades autónomas y asegurando en todo caso la coordinación técnica**, lo cierto es que hace caso omiso a dichos sistemas autonómicos que tampoco tiene reflejo en la aplicación en línea creada al efecto para la fijación del límite máximo de la renta de los contratos de arrendamiento al amparo del artículo 17.7 LAU.

Al respecto cabe tener en cuenta que en el caso de la Comunidad Autónoma de Cataluña la omisión a su índice es todavía más flagrante que respecto de otras comunidades autónomas, ya que la misma dispone de un índice de referencia de precios del alquiler, regulado en el artículo 68 bis de la Ley 18/2007 y aprobado por Orden GAH/142/2017, de 5 de julio (DOGC núm. 7408, de 10 de julio de 2017).

Precisamente por disponer de un índice de referencia de precios de alquiler aprobado años atrás, es por lo que al amparo de las disposiciones citadas se iniciaron trabajos de colaboración con el Ministerio para asegurar la colaboración entre sistemas tal y como dispone la normativa de aplicación.

No obstante, lo anterior, el resultado de dichos trabajos de colaboración no aparece reflejado en la Resolución aprobada, que no hace mención alguna ni a los índices de referencia autonómicos existentes (tal y como se refiere el apartado segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto ley 7/2019) ni a la colaboración de los diferentes sistemas (como exige la disposición adicional primera de la Ley 12/2023).

CUARTO

Como se tuvo ocasión de manifestar mediante comunicación de la Consellera de Territorio de 7 de marzo de 2024 a la Ministra de Vivienda (precisamente aprovechando que la propuesta de Resolución se encontraba en fase de información pública y respecto de la cual no se obtuvo respuesta), la omisión de los índices o sistemas de índices de precios de referencia autonómicos o la falta de previsión de mecanismos de

colaboración entre los mismos puede generar y de hecho está generando desde la aprobación de la Resolución de 14 de marzo de 2024, una evidente inseguridad jurídica al ciudadano que, como el catalán, se encuentra en un ámbito territorial en el que pueden ser aplicables diferentes índices de referencia.

A mayor abundamiento, es evidente por tanto que la Resolución aprobada y frente a la que se dirige el presente requerimiento, supone una evidente vulneración del ordenamiento jurídico, y por tanto susceptible de anulación, primero por haber prescindido del procedimiento establecido que requería la colaboración con las comunidades autónomas, competentes en materia de vivienda y que, como Cataluña, ya tenía aprobado su propio índice de referencia de precios de alquiler.

Asimismo, por contradecir en su propia fundamentación y contenido las previsiones normativas dictadas al efecto, desde el RD ley 7/2019, hasta la vigente Ley 12/2023, así como la propia LAU, en los términos que ya han quedado expuestos.

Por todo ello, mediante el presente se les requiere para que realicen las modificaciones pertinentes en la Resolución y en la aplicación creada al efecto que por la misma se aprueba, a fin de introducir y hacer mención al índice de referencia autonómico, que en su caso coexista con el estatal, así como la previsión de mecanismos de colaboración de los sistemas existentes para la determinación del límite máximo del alquiler en los contratos de arrendamiento a que se refiere el artículo 17.7 LAU, tal y como se había acordado de conformidad con los trabajos de colaboración hasta el momento desarrollados, en los siguientes términos:

- 1) Que, cuando el índice autonómico se sitúe dentro del rango establecido por el índice estatal (entre el inferior y el superior), el límite del precio del arrendamiento será siempre el que determine el índice autonómico.
- 2) Que, cuando el índice autonómico se sitúe fuera del rango establecido por el índice estatal, se aplicará el rango superior o el inferior estatal en función del valor que esté más próximo al índice autonómico.

En su virtud,

SOLICITO:

Que se tenga por formulado el requerimiento previo previsto en el artículo 44 de la Ley 19/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, contra la Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se determina el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y atendiendo lo establecido en sus fundamentos jurídicos, acuerde de conformidad en los términos expuestos.

D. Joan Jaume i Oms
Secretario General del Departamento
de Territorio

Por delegación de la persona titular del Departamento de Territorio
(Resolución TER/285/2023, 2 de febrero, DOGC núm. 8849, de 7.2.2023).