

El Consell de Garanties Estatutàries veu inconstitucional part de la llei de regulació de lloguers

L'òrgan s'ha pronunciat a instàncies de Ciutadans i el PP i els seus dictàmens no són vinculants



Pisos en lloguer al centre de Barcelona | Adrià Costa

El Consell de Garanties Estatutàries (CGE) considera inviables alguns apartats de la proposició de llei per regular els preus dels lloguers a Catalunya. L'organisme ha conclòs en un dictamen -com tots els que emet, no és vinculant- aquest divendres per unanimitat que diversos articles i disposicions de la iniciativa de JxCat, ERC, CatECP i la CUP no troben empara en l'Estatut i vulneren la Constitució Espanyola.

El consell ha apuntat que l'article 1, del 6 al 13, les disposicions addicionals primera i quarta i les transitòries primera i segona no troben empara en l'article 129 de l'Estatut i contradiuen la competència de l'Estat sobre les bases de les obligacions contractuals.

Concretament, el dictamen qüestiona tots els articles i disposicions que fan referència a la contenció de preus i a la seva limitació en base a l'índex de preus de referència de la Generalitat.

El CGE s'ha pronunciat a instàncies de Ciutadans i el PP, Els dos grups van considerar que la iniciativa de JxCat, ERC, CatECP i la CUP era inconstitucional perquè la Generalitat no té competències per regular els lloguers. El president del grup parlamentari de Ciutadans, Carlos

Carrizosa, ha aplaudit aquest dijous que el CGE els hagi donat la "raó" i hagi tombat bona part de la proposició de llei per regular el preu del lloguer a Catalunya. En una publicació a Twitter, Carrizosa ha dit que la iniciativa de JxCat, ERC, CatECP i la CUP era una "mentida preelectoral" del Govern "populista" amb Podem per "rentar-se la cara".

Cs lo advertimos y ahora el Consell de Garantías nos da la razón. Tumba por unanimidad la ley de alquileres, una mentira preelectoral del Govern populista con Podemos para lavarse la cara sobre el incumplimiento en Cataluña de la ley vigente: 15% de vivienda de uso social.
pic.twitter.com/YIlgMoVluMc (<https://t.co/YIlgMoVluMc>)

? Carlos Carrizosa (@carrizosacarlos) August 6, 2020
(https://twitter.com/carrizosacarlos/status/1291290717655052288?ref_src=twsrc%5Etfw)

Els dictàmens del CGE no són vinculants i el Govern ja va obviar el posicionament de l'òrgan quan va aprovar el seu darrer decret d'habitatge.

Tota la pressió per a Torra

L'agenda parlamentària preveu que al setembre es debati a la cambra la proposició de llei per regular el preu dels lloguers a Catalunya. La mesura va ser presentada com un acord amb majoria suficient al Parlament (<https://www.google.com/search?q=acord+regulaci%C3%B3+lloguers+nacioidigital&oq=acord+regulaci%C3%B3+lloguers+nacioidigital&aqs=chrome..69i57.4704j1j9&sourceid=chrome&ie=UTF-8>) i impulsat pel Govern i el Sindicat de Llogaters, però Junts per Catalunya va posar en qüestió el pacte amb l'autoesmena presentada a última hora (<https://www.nacioidigital.cat/noticia/206320/autoesmena/jxcat/deixa/suspens/regulacio/dels/lloguers>). La pugna interna a l'espai postconvergent, el requeriment de Ciutadans i PP al Consell de Garanties Estatutàries i la pressió del sector immobiliari deixen ara en dubte la proposta. El Sindicat de Llogaters ha reclamat a Torra un compromís clar amb la proposició i la reunió que les dues parts tindran aquest dijous servirà per aclarir el posicionament del president.

Torra va avalar aquest dimarts (<https://www.nacioidigital.cat/noticia/206899/torra/es/desmarca/calvet/avala/acord/regular/lloguers>) el pacte original amb ERC, comuns, CUP i el Sindicat de Llogaters, que té el suport de 4.000 entitats socials, incloses Òmnium Cultural i l'ANC, que van emetre posicionaments explícits. "Em va semblar un acord molt positiu i treballaré per aquest acord sigui el resultat final i tiri endavant", va dir el president aquest dimarts al migdia després de la reunió del consell executiu. A la tarda, però, el grup parlamentari de JxCat va obviar la postura del president i (<https://www.nacioidigital.cat/noticia/206921/jxcat/obvia/torra/mant/bloqueig/acord/regular/lloguers>) va mantenir les esmenes a la proposició, amb el suport del Departament de Territori.

El conseller, Damià Calvet, té intenció de reunir-se amb Torra per "fer-li una anàlisi de la situació", segons apunten fonts oficials de la conselleria. L'objectiu de Calvet és argumentar al president unes esmenes reivindicades pel PDECat. "Si hi ha una llei que no es veu suficientment bé, és honest i democràtic fer esmenes per millorar-la i més en un grup amb tantes mirades diferents on els matisos són importants", va dir el seu portaveu, Marc Solsona.

[noticiadiari]2/206921/[noticiadiari]

La pressió a Torra no és només interna i des de fora el sector immobiliari assegura que presentarà batalla si la proposició de llei finalment tira endavant. Qui s'expressa de manera més contundent són els agents de la propietat immobiliària, a través de la seva associació i el seu col·legi. Montse Junyent és responsable del departament jurídic de les dues entitats i avança que si el contingut de la proposició de llei no canvia substancialment o la mesura no es tira enrere, l'opció de recórrer als tribunals està "sobre la taula".

Junyent recorda que l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya ja va presentar un recurs contra la mesura de l'Ajuntament de Barcelona (<https://www.naciodigital.cat/noticia/173914/lobby/immobiliari/justifica/recurs/contra/30/habitatge/social/paralitzat/mercat>) que obliga les noves promocions de pisos a reservar un 30% per a habitatge social i avisa que si cal ara emprendran el mateix camí.

La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona i l'Associació de Promotors i Constructors de Catalunya (APCE) també van impulsar el recurs contra la reserva del 30% però per ara no mostren les seves cartes en relació a la possibilitat de recórrer novament als tribunals. Tampoc vontempla per ara la via judicial la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. "És probable que partits espanyols o la Moncloa portin la mesura al Tribunal Constitucional i nosaltres no ens avançaríem a això", avança el seu gerent, Òscar Gorgues.

Les esmenes de JxCat, "insuficients" pels promotors

El sector immobiliari va un pas més enllà que el grup parlamentari de JxCat i l'APCE assegura que el seu objectiu és intentar convèncer els partits impulsors de la mesura i el Govern perquè facin marxa enrere. "Fins que puguem, ho farem", assegura. Per Torrents, les esmenes presentades per JxCat són "clarament insuficients". "Nosaltres neguem la major, la pròpia regulació", insisteix.

Gorgues s'expressa en termes similars i afirma que la seva estratègia passa ara per traslladar el seu "punt de vista" sobre polítiques d'habitatge als partits amb representació parlamentària. Diverses cambres de la propietat ja es van dirigir per carta als grups parlamentaris (<https://www.naciodigital.cat/noticia/206320/autoesmena/jxcats/deixa/suspens/regulacio/dels/lloguers>) després de l'anunci de la proposició de llei per transmetre el seu malestar.

L'APCE assegura que la presentació de l'acord per regular els preus ha provocat que alguns constructors i promotors hagin deixat de veure el lloguer com una opció rendible i hagin anul·lat promocions previstes o les hagin destinat a la venda. Els representants del sector immobiliari consultats per **NacióDigital** coincideixen a descartar la regulació dels lloguers com a eina per garantir l'accés a l'habitatge i insisteixen en la construcció de més pisos -l'increment de l'oferta- com a solució.

Una rendibilitat "insuficient"

"La regulació del preu s'ha de limitar a l'habitatge protegit", reclama Torrents, que assegura que el sector està disposat a col·laborar amb les administracions públiques per construir noves promocions. Per ara, però, una de les mesures estrella en aquest àmbit -l'operador públic-privat metropolità impulsat per l'Ajuntament de Barcelona- ha fracassat perquè cap empresa ha volgut prendre-hi part. El director general de l'APCE defensa que això es deu a les condicions "inviabils" que exigia el consistori i assegura que ara sí que hi ha interessats a participar en el nou concurs que s'ha obert.

Des de l'associació i el col·legi d'API, Junyent critica que la proposició de llei posa en risc que els propietaris puguin obtenir una rendibilitat "suficient" dels seus immobles en lloguer i també traspasa la responsabilitat de garantir l'accés a l'habitatge a les administracions, a través de la promoció d'habitatge social.

Mentre el Sindicat de Llogaters considera clau la regulació dels habitatges ja existents, per al sector immobiliari aquests han de ser intocables i les administracions s'han de centrar a facilitar un increment de l'oferta. "El mercat privat d'habitatge està equilibrat però arran de la darrera crisi es crea una capa de població que no té capacitat d'entrar al mercat lliure", diu Gorgues. "No hi ha política pública d'habitatge i aquesta gent queda desamparada. Intentar fer front al problema amb el parc privat que tenim significa que algú es quedarà sense habitatge", apunta.

Els preus no baixen

El sector, doncs, defensa l'increment de l'oferta com a eina, però l'augment de pisos que s'ofereixen ara al mercat de lloguer a causa de l'epidèmia no ha comportat una rebaixa dels preus, almenys a Barcelona. Segons dades del portal Idealista, el juliol es va tancar a Catalunya amb un augment dels preus de lloguer del 0,7% de mitjana al conjunt del país.

Amb la proposició de llei sobre la taula i a punt de debatre's al Parlament, el sector immobiliari insta el Govern a enterrar la mesura. "Està desenfocada. El que cal és parlar de com construïm l'habitatge públic que necessitem", reclama Gorgues. El gerent de la Cambra de la Propietat de Barcelona planteja que, un cop construït aquest habitatge, l'administració ha d'apostar per les ajudes. "Hi ha diferents nivells de renda entre les persones que no tenen accés a l'habitatge de mercat lliure. S'han de donar beques d'habitatge igual que es donen beques menjador", diu.

Des de l'APCE, Torrents reclama a la Generalitat "excloure habitatge de debats polítics" i reivindica que el sector privat prengui part en el disseny del full de ruta per impulsar polítiques públiques. "La propietat també pateix i necessitem fer de contrapès en el debat d'aquesta llei", demana Junyent.

Torra, doncs, haurà d'afrontar el dilema de la regulació dels lloguers. A una banda, el grup parlamentari de JxCat i la conselleria de Territori li demanen mantenir unes esmenes que rebaixen el text original i el sector immobiliari l'insta a fer marxa enrere. A l'altra banda, els seus socis al Govern, els comuns, la CUP, el Sindicat de Llogaters i 4.000 entitats li reclamen mantenir el pacte original. La reunió de demà entre el president i el sindicat servirà per començar a resoldre incògnites.