ANGEL QUEMADA PROCURADORES				
	ANGEL QUEMADA CUATRECASAS		Referencia	50767
	Cliente	AGENCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA		F.
	Letrado	JAUME GENESCA CANAL		F.
	Procedimiento	502/21	SECCION 3ª CONTENCIOSO-ADMTVO.	
	Notificación	29/06/2022	Resolución	13/06/2022
	Procesal	06/07/2022 FINE INTERPONER RECURSO DE REPOSICION . Plazo 5 días		

Recurso nº 502/2021

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN TERCERA
RECURSO: 502/2021
PARTES: CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA
C/ AREA METROPOLITANA DE BARCELONA

AUTO

LDO. GENESCA CANAL,JAUME
AGENCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA
CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELO
Ref: 50767 Autos: 502/21
Ref. LDO. F.

Ilustrísimos Señores:
Presidente
D. MANUEL TÁBOAS BENTANACHS.
Magistrados
D. FRANCISCO LOPEZ VAZQUEZ
D. JOSÉ ALBERTO MAGARIÑOS YÁNEZ.

A 13 de junio de 2022.

ANTECEDENTES DE HECHO

UNICO.- Solicitada medida cautelar de suspensión de la ejecutividad del Acuerdo del Consejo Metropolitano del Area Metropolitana de Barcelona, de 28 de septiembre de 2021, por la que se aprueba definitivamente la declaración como área de mercado tenso a territorios de los Ayuntamientos de Begues, Cerdanyola del Vallès, Hospitalet de Llobregat, La Palma de Cervelló, Molins de Rei y Sant Adrià del Besòs y con oposición de la parte demandada procede dictar el presente Auto en el que ha actuado como Ilmo Magistrado Ponente Don Manuel Táboas Bentanachs..

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Examinando detenidamente las alegaciones contradictorias formuladas por las partes contendientes en el presente incidente, y como las partes les consta la doctrina sobre medidas cautelares, baste señalar que la decisión del presente caso deriva de lo siguiente:

ILUSTRE COL·LEGI PROCURADORS DE BARCELONA
RECEPCIÓ NOTIFICACIÓ
29 -06- 22 / 30 -06- 22
Article 151.2 L.E.C. 1/2000

1.- Como sienta tan nutrida doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, cuya cita debe dispensarse, debe señalarse que la vigente regulación de las medidas cautelares en el proceso Contencioso-Administrativo de la Ley 29/1998, de 13 de julio (Capítulo II del Título VI) se integra, como se ha expresado, por un sistema general (artículos 129 a 134) y dos supuestos especiales (artículos 135 y 136), caracterizándose el sistema general por las siguientes notas:

1ª. Constituye un sistema de amplio ámbito, por cuanto resulta de aplicación en nuestra Ley Jurisdiccional al procedimiento ordinario, al abreviado (artículo 78), así como al de protección de los derechos fundamentales (artículos 114 y siguientes); y las medidas pueden adoptarse tanto respecto de actos administrativos como de disposiciones generales, si bien respecto de éstas sólo es posible la clásica medida de suspensión y cuenta con algunas especialidades procesales (artículos 129.2 y 134.2).

2ª. Se fundamenta en un presupuesto claro y evidente: la existencia del periculum in mora. En el artículo 130.1, inciso segundo, se señala que "la medida cautelar podrá acordarse únicamente cuando la ejecución del acto o la aplicación de la disposición pudieran hacer perder su finalidad legítima al recurso".

3ª. Como contrapeso o parámetro de contención del anterior criterio, el nuevo sistema exige, al mismo tiempo, una detallada valoración o ponderación del interés general o de tercero. En concreto, en el artículo 130.2 se señala que, no obstante la concurrencia del periculum in mora, "la medida cautelar podrá denegarse cuando de ésta pudiera seguirse perturbación grave de los intereses generales o de tercero".

4ª. Como aportación jurisprudencial al sistema que se expone, debe dejarse constancia de que la conjugación de los dos criterios legales de precedente cita (periculum in mora y ponderación de intereses) debe llevarse a cabo sin prejuzgar el fondo del litigio, ya que, por lo general, en la pieza separada de medidas cautelares se carece todavía de los elementos bastantes para llevar a cabo esa clase de enjuiciamiento, y porque, además, se produciría el efecto indeseable de que, por amparar el derecho a la tutela judicial efectiva cautelar, se vulneraría otro derecho, también fundamental e igualmente recogido en el artículo 24 de la Constitución, cual es el derecho al proceso con las garantías debidas de contradicción y prueba.

5ª. Como segunda aportación jurisprudencial -y no obstante la ausencia de soporte normativo expreso en los preceptos de referencia- sigue contando con singular relevancia la doctrina de la apariencia de buen derecho (fumus boni iuris), la cual permite en un marco de provisionalidad, dentro del limitado ámbito de la pieza de medidas cautelares, y sin prejuzgar lo que en su día declare la sentencia definitiva, proceder a valorar la solidez de los fundamentos jurídicos de la pretensión, si quiera a los meros fines de la tutela cautelar.

6ª. Desde una perspectiva procedimental nuestra Ley Jurisdiccional apuesta decididamente por la motivación de la medida cautelar, consecuencia de la previa ponderación de los intereses en conflicto; así, el artículo 130.1.1º exige para su adopción la "previa valoración circunstanciada de todos los intereses en conflicto"; expresión que reitera en el artículo 130.2 in fine, al exigir también una ponderación "en forma circunstanciada" de los citados intereses generales o de tercero.

7ª. Con la nueva regulación concluye el monopolio legal de la medida cautelar de suspensión, pasándose a un sistema de "númerus apertus", de medidas innominadas, entre las que sin duda se encuentran las de carácter positivo. El artículo 129.1 se remite a "cuantas medidas aseguren la efectividad de la sentencia".

8ª. Se establece con precisión el ámbito temporal de las medidas: La solicitud podrá llevarse a cabo "en cualquier estado del proceso" (artículo 129.1, con la excepción del núm. 2 para las disposiciones generales), extendiéndose, en cuanto a su duración, "hasta que recaiga sentencia firme que ponga fin al procedimiento en que se hayan acordado, o hasta que este finalice por cualquiera de las causas previstas en esta Ley" (artículo 132.1), contemplándose, no obstante, su modificación por cambio de circunstancias (artículo 132.1 y 2).

9ª. En correspondencia con la apertura de las medidas cautelares, la Ley lleva a cabo una ampliación de las contracautelas, permitiéndose, sin límite alguno, que puedan acordarse "las medidas que sean adecuadas" para evitar o paliar "los perjuicios de cualquier naturaleza" que pudieran derivarse de la medida cautelar que se adopte (artículo 133.1).

10ª. Y añadiéndose además que la misma "podrá constituirse en cualquiera de las formas admitidas en derecho" (artículo 133.3).

SEGUNDO.- Cuando se dirige la atención a la verdadera temática que se presenta en el caso a enjuiciar, a la luz de lo que la parte actora alega y la administración contradice, este tribunal debe destacar lo siguiente:

1.- El Acuerdo impugnado fue publicado en el BOP de Barcelona a 6 de octubre de 2021 y tiene el siguiente tenor y contenido:

ESTIMAR PARCIALMENT una al·legació presentada per la l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE) i una altra de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, sobre la impossibilitat de fer la declaració d'àrea de mercat tens en matèria d'habitatge per manca d'existència d'un índex de referència als següents municipis de l'AMB:

MUNICIPI	ÀMBIT	DURADA	MINORAR 5 % (nota)	EXCLOURE HABITATGE +150 m²
Castellbisbal	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
El Papiol	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
Torrelles de Llobregat	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
Cervelló	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
Corbera de Llobregat	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
Sant Climent de Llobregat	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
Santa Coloma de Cervelló	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
Tiana	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí

INSTAR el Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori de la Generalitat de Catalunya a elaborar un índex de referència aplicable a aquells municipis que NO en disposin amb la metodologia actual.

DESESTIMAR la resta d'al·legacions presentades per la l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE) i la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, sobre l'aprovació inicial de la declaració d'àrea de mercat tens en matèria d'habitatge dels 14 municipis de l'AMB, per les raons exposades, a efectes de motivació, en l'informe jurídic de Secretaria i l'informe tècnic de l'Oficina Tècnica de Gerència.

APROVAR DEFINITIVAMENT la declaració com a àrea de mercat d'habitatge tens i les seves característiques particulars als territoris dels ajuntaments següents:

MUNICIPI	ÀMBIT	DURADA	MINORAR 5 % (nota)	EXCLOURE HABITATGE +150 m²
Begues	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
Cerdanyola del Vallès	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
L'Hospitalet de Llobregat	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
La Palma de Cervelló	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
Molins de Rei	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí
Sant Adrià de Besòs	TOT el municipi	5 anys	Sí	Sí

NOTA: Minorar en un 5 % el preu de referència, d'acord amb la disposició addicional primera de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, i segons l'apartat 4.2 de la memòria.

L'entrada en vigor de la declaració serà el dia següent de la publicació de l'anunci de l'acord al BOPB.

Contra aquest acord d'aprovació definitiva es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Barcelona, 30 de setembre de 2021
El secretari general, Marcel·lí Pons Duat

TERCERO.- La parte actora pretende la medida cautelar suspensiva de la Resolución impugnada en esencia desde las siguientes perspectivas:

1.- La aplicación de la resolución implicaría que el recurso contencioso administrativo perdiese su finalidad legítima habida cuenta la necesidad de sujetarse al régimen del artículo 6.1 de la Ley 11/2020, hasta en más de 38.000 contratos de arrendamiento y hasta un total de 5 años, es decir con la contención y moderación de rentas de esa Ley, con lo que ello supone en su incidencia en ese mercado y con la posible responsabilidad en que pudiera incurrir la administración

2.- Se goza de apariencia de buen derecho cuando la Ley 11/2020 está afectada de inconstitucionalidad como resultará de los recursos de inconstitucionalidad que se ha formulado contra la misma, se ha tramitado en forma incorrecta la información pública, por motivación insuficiente, escasa e deficiente, por vulnerar el artículo 1 del Protocolo nº 1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos al no preverse indemnización a los propietarios.

3.- La ponderación de intereses obliga decantarse por la suspensión cautelar.

La Administración demandada contradice esos argumentos.

CUARTO.- A las alturas de poder resolver la medida cautelar peticionada ya se cuenta con la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional 37/2022, de 10 de marzo, relativa al recurso de inconstitucionalidad núm. 6289-2020 interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso contra los arts. 2, 3.2, 3.3, 3.4, 6, 7.1, 15.1, 16.2 y 18 y disposiciones adicionales primera y cuarta de la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre , de medidas urgentes en

materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007 , de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016_, relativas a la protección del derecho a la vivienda, publicada en el BOE de 8 de abril de 2022, que estimando parcialmente el recurso en su Fallo se estableció:

> "estimar parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso contra los arts. 2, 3.2, 3.3, 3.4, 6, 7.1, 15.1, 16.2 y 18 y disposiciones adicionales primera y cuarta de la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre , de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007 , de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016 , relativas a la protección del derecho a la vivienda, y en su virtud:
>
> 1 Declarar que son inconstitucionales y nulos, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, los siguientes artículos de la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre : 1, 6 a 13, 15 y 16.2; las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera; la disposición transitoria primera y la disposición final cuarta, letra b).
>
> 2 Declarar que la disposición adicional cuarta de la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre , es inconstitucional y nula.
>
> 3 Declarar que la disposición final tercera de la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre , es inconstitucional en los términos del fundamento jurídico 4.e).
>
> 4 Desestimar el recurso en todo lo demás".

En especial y en lo que interesa para materia competencial y con ocasión del examen del artículo 6 de la Ley 11/2020 procede traer a colación los siguientes particulares de la misma con los subrayados que se añadirán:

> "El art. 6 tiene como objeto establecer una serie de medidas de contención de la renta a percibir en un contrato, el de arrendamiento de vivienda, que no es sino un contrato, esto es, instrumento de naturaleza jurídico-privada, lo que, en principio, pone de manifiesto la naturaleza netamente civil de las regulaciones que se refieran a este tipo de contrato, en especial, si se refieren a aspectos esenciales del mismo. De acuerdo con una doctrina constitucional consolidada, la legislación civil comprende "la regulación de las relaciones inter privatos" (STC 28/2012, de 1 de marzo , FJ 5), y en lo que a este recurso interesa, la "determinación del contenido de los contratos" [STC 54/2018, de 24 de mayo , FJ 6 c)].

Conforme a lo anterior, es preciso apreciar que la regulación que examinamos se inserta de forma natural en la materia de derecho civil y, dentro de la misma, en el ámbito de las obligaciones y contratos. La razón es que el régimen jurídico que prevé el art. 6 afecta a la prestación que configura la obligación principal del arrendatario en los contratos de alquiler de viviendas, es decir, a la determinación del precio, cuya fijación se limita mediante el establecimiento de unos topes tanto para su estipulación inicial como para sus ulteriores incrementos. Trata, por tanto, un aspecto propio de la materia civil, como es la regulación sustantiva de los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento de vivienda en punto a la determinación y pago de la renta, afectando así a la estructura obligacional de las relaciones contractuales privadas en la medida en que condiciona legalmente el alcance de la obligación principal del arrendatario.

b) Por tanto, encuadrada la norma en la materia civil procede recordar ahora la delimitación competencial que deriva de la Constitución y del Estatuto de Autonomía de Cataluña.

La Constitución atribuye al Estado la legislación civil, sin más posible excepción que la conservación, modificación y desarrollo autonómico del Derecho civil especial o foral. Por otra parte, la reserva en favor del Estado que hace el art. 149.1.8 CE de determinadas regulaciones "en todo caso", así sustraídas a la regulación autonómica, delimita un ámbito dentro del cual nunca podrá estimarse subsistente ni susceptible de conservación, modificación o desarrollo derecho civil especial o foral alguno (STC 31/2010, de 28 de junio , FJ 79, que cita la doctrina de la STC 88/1993, de 12 de marzo , FJ 1). A los efectos que ahora interesan, esta competencia de las Comunidades Autónomas para la conservación, modificación y desarrollo de su derecho civil propio encuentra "en todo caso" el límite de las "bases de las obligaciones contractuales" que el art. 149.1.8 CE atribuye a la competencia exclusiva del Estado. En coherencia, el art. 129 EAC contempla la competencia exclusiva de la Generalitat en materia de derecho civil, "con la excepción de las materias que el artículo 149.1.8.ª de la Constitución atribuye en todo caso al Estado". Respecto a la doctrina constitucional relativa a la delimitación de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas que cuentan con derecho civil foral o especial procede remitirse a la doctrina de la STC 157/2021, de 16 de septiembre , FJ 4, que cumple dar por reproducida. Lo mismo procede hacer con respecto al alcance de la competencia estatal en materia de bases de las obligaciones contractuales, por remisión a la STC 132/2019, de 13 de noviembre , FJ 6, sin perjuicio de hacer referencias a dicha doctrina en lo que resulte oportuno.

c) Señalado todo lo anterior estamos ya en condiciones de examinar las tachas que los recurrentes formulan al art. 6 de la Ley 11/2020.

Nos referiremos en primer lugar a la queja relativa a la vulneración de la competencia exclusiva estatal para establecer las bases de las obligaciones contractuales. Dicha competencia estatal supone un límite absoluto que ha de ser respetado en el ejercicio de cualesquiera competencias autonómicas en relación con el derecho civil propio. De ahí que se examine esta queja en primer lugar pues, si ese límite no fuera respetado, resultaría irrelevante determinar si la regulación cuestionada puede ser considerada modificación, conservación o desarrollo de instituciones preexistentes en el derecho civil especial o foral ya que, en todo caso, esa regulación sería contraria al orden competencial al no respetar la atribución exclusiva al Estado de la competencia para determinar las bases de las obligaciones contractuales.

El art. 149.1.8 CE, al reservar al Estado la fijación de las bases de las obligaciones contractuales, le atribuye la competencia para establecer los criterios de ordenación general del sector de la contratación privada en aquellos territorios autonómicos que cuenten con legislación propia. La finalidad de la reserva estatal en materia de derecho de contratos estriba en la necesidad de garantizar un común denominador en los principios que deben regir las obligaciones contractuales, lo que se logra cuando las categorías generales son las mismas en todo el territorio nacional. La reserva estatal en esta materia habilita para dictar "aquellas normas que sean esenciales para preservar una estructura de relaciones contractuales con idéntica lógica interna, auspiciada por los mismos principios materiales e igual para todos los agentes económicos en todo el territorio nacional" (STC 132/2019, FJ 6). De ahí que, como señala esta sentencia, la competencia estatal de las "bases de las obligaciones contractuales" del art. 149.1.8 CE deba ser entendida como una garantía estructural del mercado único y supone un límite en sí —un límite directo desde la Constitución— a la diversidad regulatoria que pueden introducir los legisladores autonómicos.

Tales bases de las obligaciones contractuales no han sido establecidas expresamente por el Estado, por lo que han de ser inferidas de la regulación actualmente vigente, dada la necesidad de una mínima ordenación uniforme en materia de contratos, al ser el contrato "un instrumento jurídico al servicio de la economía ha de orientarse al cumplimiento de los principios de unidad de mercado y libre circulación de personas y bienes (art. 139 CE), solidaridad y equilibrio económico (arts. 2 y 138 CE) y planificación general de la actividad económica (art. 131 CE)" (STC 157/2021, FJ 9). Las bases así inferidas se refieren al núcleo esencial de la estructura de los contratos y a los principios que deben informar su regulación.

Entre los principios que han de informar la regulación de los contratos se encuentra la autonomía de la voluntad [STC 157/2021, FJ 9.d)]. En ese sentido, la doctrina constitucional ha subrayado el carácter eminentemente dispositivo del derecho contractual, en el que, como regla general, debe regir el principio de la libertad de pactos. El fundamento mismo de la institución del contrato "se encuentra ante todo en el principio general de libertad que se deduce del art. 10 CE, al consagrar el principio de la dignidad de la persona y del libre desarrollo de la personalidad, y del art. 1.1 CE, que encuentra necesariamente su reflejo en el ámbito económico".(STC 132/2019, FJ 6).

El Código civil, entendido como ordenamiento estatal regulador de las relaciones contractuales entre privados, contempla como regla básica la autonomía de la voluntad y la libertad de pactos (art. 1255 del Código civil), en garantía de la libertad individual (art. 10.1 CE) y de empresa (art. 38 CE) en las que la institución del contrato encuentra su fundamento, pues, salvo excepciones justificadas, estamos en presencia de un sistema jurídico eminentemente dispositivo. Como recuerda la STC 82/2016, de 28 de abril , FJ 8 "el Derecho civil —sea el común o el foral— es eminentemente un derecho creado por y para los particulares, que resuelve los problemas que puedan surgir en sus relaciones privadas. Es el derecho de la autonomía de la voluntad por antonomasia que surge como máxima expresión de la libertad y, por ello, es un ordenamiento conformado en su mayor parte por normas de carácter dispositivo, es decir, primero rigen los pactos y, subsidiariamente la norma legal".

En el caso concreto del arrendamiento de vivienda, y más específicamente en cuanto a la renta en este tipo de contratos, este reconocimiento del principio de autonomía de la voluntad que deriva del art. 1255 del Código civil encuentra concreción específica en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de arrendamientos urbanos, cuyo art. 17.1 ("La renta

será la que libremente estipulen las partes") sienta el principio de libre estipulación de la renta inicial del alquiler, sin perjuicio de las reglas de actualización o modulación que incluyen los arts. 18 a 20. Regulación de la utilidad económica derivada del arrendamiento de vivienda fundada en el principio de libertad de pactos que, con un mayor o menor ámbito temporal de aplicación y sometida a ciertas modulaciones allá donde el legislador estatal las ha considerado necesarias para proteger al arrendatario ante la situación del mercado inmobiliario (así, por ejemplo, los arts. 57 y 95 y ss. del ya derogado Texto refundido de la ley de arrendamientos urbanos de 1964), ha sido una constante en la legislación estatal de arrendamientos urbanos, al menos, desde la aprobación de la Ley de 7 de mayo de 1942 , por la que se regulan las rentas o alquileres de arrendamientos de casas, con excepción de las dedicadas a la explotación de industrias o establecimientos mercantiles.

Por tanto, este principio de libre estipulación de la renta en los arrendamientos urbanos ha de considerarse una base de las obligaciones contractuales, inferida de la legislación actualmente vigente, en cuanto define uno de los elementos estructurales de este tipo de contrato, el cual, salvo algunos aspectos determinados imperativamente por el legislador (ámbito de aplicación del contrato, fianza y formalización) se rige por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes. Pero no solamente por ser una plasmación o concreción de la regla general de primacía de la autonomía de la voluntad, sino además porque la regulación de la renta y de los criterios para su determinación tiene también una incidencia relevante en la actividad económica por cuanto afecta al sector inmobiliario y al alquiler de viviendas, lo que justifica su regulación estatal en garantía del principio de unidad de mercado.

El Estado resulta así ser el competente para fijar legalmente el principio de libertad de pactos en el establecimiento de la renta del contrato de alquiler de vivienda, así como para, en su caso, determinar sus eventuales modificaciones o modulaciones en atención al designio del legislador estatal respecto a la necesidad de ajustar o no el funcionamiento del mercado inmobiliario en atención a lo dispuesto en el art. 47 CE o en otros preceptos constitucionales. Cabe recordar al respecto que, como dijimos en la STC 89/1994, de 17 de marzo , FFJJ 5 y 8, la paridad contractual entre arrendadores y arrendatarios puede ser sometida a modulaciones fundadas en una finalidad tuitiva de intereses que se consideren necesitados de una especial protección -concretamente, los de los arrendatarios ante la situación del mercado inmobiliario-, como muestra la historia de la regulación de los arrendamientos urbanos en nuestro país.

La reserva al legislador estatal de la competencia para la regulación tanto de la regla general como de sus posibles excepciones o modulaciones excluye, por tanto, que cualquier legislador autonómico pueda condicionar o limitar la libertad de las partes para determinar la renta inicial del alquiler de viviendas. El establecimiento de dicha libertad o, en su caso, su modulación y, en general, la regulación de las reglas para la determinación de la renta, son aspectos esenciales del régimen obligacional de los contratos de arrendamiento de viviendas que, en su condición de bases de las obligaciones contractuales, deben ser comunes y, por tanto, establecidas por el Estado. Consecuentemente, la determinación y, en su caso, la modificación de las bases de las obligaciones contractuales corresponde en exclusiva al Estado ex art. 149.1.8 CE, tanto al definir el régimen de la relación arrendaticia urbana, pues se refiere a un derecho del propietario y a una obligación del arrendatario [en similares términos STC 61/1997, de 20 de marzo , FJ 26.b)] como al actuar como garante de la unidad de mercado y del orden público económico por el interés público subyacente en la determinación de la renta.
Al legislador estatal, en uso del amplio margen de apreciación del que dispone para

adoptar disposiciones en materia social y económica (STC 32/2019. de 28 de febrero , FJ 6), le corresponde pronunciarse sobre la adecuación de las bases del derecho contractual a los principios rectores de la política económica y social y, en particular, al derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada consagrado por el art. 47 CE, en conexión con la función social de la propiedad privada reconocida por el art. 33.2 CE, introduciendo, en su caso, las modificaciones oportunas. Todo ello, sin perjuicio de las competencias autonómicas en la materia para desarrollar políticas de protección del derecho a la vivienda.

Sentado lo anterior, es forzoso concluir que el art. 6 de la Ley 11/2020 es contrario al orden competencial, pues el legislador autonómico carece de competencia para incidir sobre las reglas para la determinación de la renta derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda.

Además, lo hace de manera tal que contradice efectivamente el principio de libre determinación de la renta actualmente fijado por el legislador estatal en el art. 17.1 de la Ley 29/1994 en conexión con el art. 1255 del Código Civil. Concretamente, el art. 6 formula el principio contrario al de la legislación estatal, al prescribir imperativamente que, en determinados contratos de arrendamiento de vivienda (los que se concluyan en un área con mercado de viviendas tenso y estén comprendidos en el ámbito de aplicación de la ley, conforme a su art. 1) la renta pactada al inicio del contrato está sujeta a las condiciones y limitaciones en él previstas. De esta suerte, la renta del contrato de arrendamiento de vivienda destinada a residencia permanente que se concluya en áreas con mercado de vivienda tenso no podrá superar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano, precio de referencia fijado a partir del índice de referencia de precios de alquiler de vivienda determinado por el departamento autonómico competente en materia de vivienda. Y además, configura el régimen de contención de rentas para los contratos de arrendamiento de viviendas que habían sido previamente arrendados en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la Ley 11/2020 , en cuanto prescribe que el alquiler del nuevo contrato no puede sobrepasar la renta consignada en el último, a la vez que solo permite su incremento de acuerdo con el índice de garantía de competitividad (aplicado de forma acumulada en el periodo transcurrido entre la fecha de celebración del anterior contrato de arrendamiento y la fecha de celebración del nuevo contrato) y excluye algunos supuestos de la aplicación de dicho criterio. En cuanto al apartado segundo del art. 6, regula también la repercusión que sobre la renta pueden tener las obras de mejora llevadas a cabo con posterioridad al contrato y, finalmente, en el apartado 3, admite la vigencia simultánea de varios contratos de arrendamiento que afecten a partes concretas de la vivienda, especificando que la suma de las rentas no puede sobrepasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario por vivienda. Se trata de una serie de reglas que inciden directamente en las relaciones inter partes y en la economía interna del contrato que afectan a la utilidad económica del bien arrendado. Reglas que el legislador autonómico no puede establecer, so pena de vulnerar la competencia estatal sobre las bases de las obligaciones contractuales del art. 149.1.8 CE.

En suma, el art. 6 de la Ley 11/2020 es contrario al orden constitucional de distribución de competencias y, por tanto, inconstitucional y nulo".

QUINTO.- Ninguna duda cabe abrigar para tener que entender que el

Acuerdo cuya suspensión se pretende se sitúa en la órbita de la Ley 11/2020, del 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda, con el decidido afán de atender a la contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Siendo ello así bien se puede comprender que la tacha de inconstitucionalidad que se ha alcanzado en el Tribunal Constitucional al entender, en definitiva que el legislador autonómico carece de competencia para incidir sobre las reglas para la determinación de la renta derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda alcanza sobradamente no solo a la Ley referida sino a su desarrollo a resultas de la Resolución que nos ocupa lo permite aceptar que concurre por el momento y sin perjuicio de lo que resulte del proceso principal una suficiente apariencia de buen derecho.

Además y a no dudarlo la masiva cantidad de supuestos a contemplar con la limitación de rentas aplicables y a resultas de la Resolución impugnada en la duración temporal en liza con las limitaciones de su razón muestra una complejidad tal que caso de estimarse el recurso cabe estimar la posible producción de daños y perjuicios de imposible o difícil reparación inclusive afectantes a la posible responsabilidad administrativa.

Y, en definitiva, cabe intuir con un alto grado de certeza que hasta pudiera alcanzarse la pérdida de la finalidad al proceso que se sigue, cuanto menos, en atención a la debida ponderación de los intereses públicos y privados en liza que en el presente caso debe descansar en la constitucionalidad expuesta.

Todo ello dispensa de un mayor fundamento en el resto de alegaciones de la parte actora que desde luego son materias de fondo a examinar en su caso en el proceso principal y que no cabe prejuzgar en este incidente.

Por todo ello procede estimar la procedencia de la medida cautelar peticionada como se efectuará en la parte dispositiva.

SEXTO.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 1998 y por el momento en atención a los

posibles dudas que pudieron concurrir y sin contar con el pronunciamiento del Tribunal Constitucional referido no procede condenar en costas a ninguna de las partes.

PARTE DISPOSITIVA

Há lugar a la medida cautelar suspensiva interessada por la parte actora suspendendo la ejecutividad del Acuerdo del Consejo Metropolitano del Area Metropolitana de Barcelona, de 28 de septiembre de 2021, por la que se aprueba definitivamente la declaración como área de mercado tenso a territorios de los Ayuntamientos de Begues, Cerdanyola del Vallès, Hospitalet de Llobregat, La Palma de Cervelló, Molins de Rei y Sant Adrià del Besòs. Sin Costas.

Firme que sea el presente a los efectos del artículo 107.2 de nuestra Ley Jurisdiccional publíquese por la Administración demandada la parte dispositiva del presente Auto en el Diario Oficial donde se publicó el acuerdo impugnado. Cúrsese el correspondiente oficio a la Administración demandada con acuse de recibo para que en el plazo de un mes desde la recepción del mismo haga constar en los presentes autos la publicación ordenada.

Hágase saber que el presente Auto que no es firme, es susceptible de Recurso de Reposición, que habrá de interponerse ante esta misma Sección en el plazo de cinco días a contar desde su notificación.

Así por este Auto lo mandamos, pronunciamos y firmamos.