

Disposició derogatòria

Es deroga el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic

Disposició final primera. Habilitació pressupostària i entrada en vigor

1. Habilitació pressupostària: Els preceptes que comporten la realització de despesa amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efecte al partir del primer dia de l'entrada en vigor de la Llei de Pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

2. Entrada en vigor: Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Palau del Parlament, 2 de desembre de 2024

Mònica Sales de la Cruz, portaveu GP Junts

Proposició de llei de modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per tal de regular el lloguer d'habitatges subscrits per temporada i l'arrendament d'habitacions

202-00020/15

PRESENTACIÓ: GP JUNTS

Reg. 13436 / Admissió a tràmit: Mesa del Parlament, 10.12.2024

A la Mesa del Parlament

Mònica Sales de la Cruz, portaveu del Grup Parlamentari de Junts, d'acord amb el que estableixen els articles 111.b i 112 del Reglament del Parlament, presenta la proposició de llei següent:

Proposició de llei de modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per tal de regular el lloguer d'habitatges subscrits per temporada i l'arrendament d'habitacions

Exposició de motius

I

L'habitatge és un dels pilars bàsics de l'estat del benestar. Un dret fonamental recollit a la Declaració Universal de Drets Humans del 1948, que, en l'article 25.1, preveu que tota persona té dret a un nivell de vida adequat que li asseguri, per a ell i la seva família, l'habitatge. A més, l'accés a un habitatge digne i adequat en termes físics i econòmics, incideix positivament en la salut, en la seguretat de les persones i famílies, en el desenvolupament educatiu dels infants, en les necessitats assistencials dels més vulnerables, i en general, en les demandes socials del conjunt de la ciutadania.

L'habitatge és una necessitat que va directament lligada a la qualitat de vida de les persones. És l'espai a partir del qual es crea i es desenvolupa un projecte de vida individualment o col·lectivament.

Però a la pràctica, no està a l'abast de tothom. Per a moltes persones, l'accés a un habitatge en condicions econòmiques assequibles és pràcticament impossible.

Catalunya afronta una crisi d'habitatge que afecta a una gran part de la seva població. La falta d'habitatge assequible s'ha convertit en un problema estructural que requereix solucions immediates i efectives.

L'accés a l'habitatge és un dels principals reptes que tenim al país, compartit amb la resta de societats avançades del món. Cal abordar aquest desafiament amb mirada llarga, i una planificació que ens permeti construir el país que volem; però

cal també treballar a curt termini per trobar eines que contribueixin a neutralitzar l'actual emergència habitacional.

Catalunya disposa de tot el necessari per generar un marc d'oportunitats basat en generar les condicions socials i econòmiques que contribueixin a la prosperitat individual i col·lectiva.

La situació actual demostra que les visions i perspectives que fins ara s'han tingut i que han modelat les decisions i accions que s'han pres no han donat les respostes adequades al problema de l'habitatge. S'ha palesat que avui ja és imprescindible augmentar la inversió pública en habitatge, un aspecte que ja s'ha abordat de manera més efectiva en altres països europeus, com Holanda i Àustria, que dediquen un percentatge significatiu del seu pressupost a polítiques d'habitatge social.

Aquesta solució, però, no és immediata. Calen esforços per part de tots els agents afectats per tal d'arribar a consensos que facilitin la creació d'un sistema que, fonamentat en la col·laboració públic-privada i públic-social, garanteixi la intervenció pública necessària en el foment de l'habitatge assequible. Altrament, calen mesures urgents, d'eficàcia immediata per paliar les mancances actuals i que donin solucions a la situació actual, essencialment, per evitar la utilització impròpia de figures legals que no aporten solucions reals a la crisi de l'habitatge.

A Catalunya, l'excessiva regulació del mercat immobiliari ha generat un clima d'incertesa per tots els agents implicats. No només per aquells que volen accedir a un habitatge sinó també per als propietaris. La constant extensa i heterogènia regulació normativa que ha anat imposant limitacions als processos de lloguer d'habitatges sense analitzar i valorar els seus efectes sobre l'oferta efectiva, ha provocat que part dels tenidors d'habitatges optin per alternatives, com el lloguer de temporada o el lloguer d'habitacions, no pensades per cobrir necessitats d'habitatge habitual. Aquesta situació ha contribuït també a disminuir l'oferta d'habitatge habitual, agreujant la manca d'oferta i per tant, augmentant així la pressió sobre els preus del lloguer.

El lloguer de temporada és una figura que permet donar solució a situació i necessitats concretes i puntuals d'habitatge no habitual, com poden ser els estudiants que necessiten allotjament proper a les universitats o les persones que requereixen tractaments mèdics sense residència a prop dels hospitals. És per això que cal preservar la seva existència i alhora concretar-ne una regulació que eviti la seva utilització fraudulenta amb l'objectiu d'esquivar la regulació dels preus dels lloguers habituals.

Per abordar aquesta problemàtica, és necessari dissenyar una llei que reguli el lloguer de temporada, establint criteris clars i transparents que evitin abusos.

El lloguer d'habitacions s'ha convertit en una pràctica cada cop més estesa a Catalunya, però aquesta figura pot amagar riscos importants. És fonamental garantir que no s'utilitzi com a una forma de frau de llei amb l'objectiu d'evitar l'aplicació de les normes a les que es troben sotmesos els contractes de lloguer d'ús habitual. A més, cal assegurar que les persones que viuen en aquests espais tinguin accés a condicions dignes de convivència, amb espais comuns adequats que proporcionin una veritable sensació de llar i evitar que pateixin un abús en el preu del contracte pel lloguer d'aquest espai.

Altrament, s'estableix la creació d'un Registre Administratiu per aquests dos tipus de contractes de lloguer que permeti a la seva vegada els corresponents procediments de control i inspecció. En el mateix sentit, establir el règim sancionador per al cas de possibles incompliments.

II

La Llei s'estructura en 4 articles, una Disposició Transitòria i una Disposició final.

El primer article proposa la modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per afegir l'article 66 bis. En aquest nou article es regulen

noves condicions del Contracte d'Arrendament de temporada que configuren el seu contingut, amb la necessitat d'acreditació de la causa de temporalitat, la determinació de les condicions d'entrega de l'habitatge i l'expressa menció a la necessitat d'autorització per al subarrendament com a mecanisme per evitar l'infrahabitatge.

El segon article proposa la modificació de Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a d'habitatge, per afegir l'article 66 ter.

En aquest nou article es regulen noves condicions del Contracte d'Arrendament d'habitacions, que configuren el seu contingut, amb la necessitat d'acreditació de la causa de temporalitat, la determinació de les condicions d'entrega de l'habitatge i l'expressa menció a la necessitat d'autorització per al subarrendament com a mecanisme d'evitar l'infrahabitatge.

El tercer article afegeix una nova disposició addicional, la vint-i-vuitena, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que regula la creació del Registre Administratiu dels contractes temporals i d'habitacions, amb la finalitat d'establir les bases de transparència i control en aquest tipus de contacte per evitar el frau.

El quart article modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i afegeix la lletra g) de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus i lleus, regulant el règim sancionador per l'incompliment de les condicions dels contractes temporals i d'habitacions.

La Disposició Transitòria preveu la necessitat de que mentre no s'implementi el Registre Administratiu de nova creació, les persones titulars dels habitatges que es trobin en els supòsits que preveu la nova disposició addicional vint-i-vuitena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, han de fer la comunicació prevista en aquella disposició addicional en el termini màxim de dos mesos des de l'entrada en vigor de la Llei.

La Disposició final preveu l'entrada en vigor de la norma.

III

L'objectiu principal d'aquesta regulació és establir un marc jurídic propi de Catalunya que generi seguretat jurídica per a tots els agents implicats i que pugui garantir l'adequada utilització dels contractes de lloguer de temporada i el d'habitacions i eviti els possibles fraus.

La present llei s'aprova d'acord amb l'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya (EAC) que atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, que inclou en tot cas, entre d'altres facultats, l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per a assolir-los, l'article 149.5 de l'EAC que atribueix la competència en matèria de sòl i habitatge, en connexió amb la disposició addicional tercera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU) i d'acord amb l'article 123 EAC, la competència exclusiva en matèria de consum que inclou en tot cas la defensa dels drets dels consumidors i els usuaris, proclamats per l'article 28, i l'establiment i l'aplicació dels procediments administratius de queixa i reclamació.

Proposició de llei

Article 1. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

S'afegeix un nou article 66 bis a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«Article 66 bis: Arrendaments d'habitatge subscrits per temporada

Als arrendaments d'habitatge subscrits per temporada regulats a l'art. 3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, els hi seran d'aplicació les següents normes:

1. Als contractes d'arrendament d'habitatges subscrits per temporada s'haurà d'acreditar degudament quin és l'objecte de la temporalitat. La justificació de la temporalitat ha de constar expressament en el cos del contracte i adjuntar al mateix la documentació acreditativa. En cas que no es pugui aportar cap document justificatiu, s'haurà d'incorporar una declaració jurada de l'arrendatari en què es precisi la causa que ha motivat el contracte de temporada. La documentació acreditativa, o en el seu cas la declaració jurada s'ha de depositar juntament amb la fiança i s'ha de fer constar en el registre de contractes d'habitatge subscrits per temporada i d'habitacions.

2. En el contracte, haurà de constar de forma expressa l'habitatge habitual de l'arrendatari, que haurà d'acreditar-se i documentar-se, mitjançant annex. En cas de canvi sobrevingut del domicili principal durant la vigència del contracte de temporada, l'arrendatari estarà obligat a comunicar-ho de manera fefaent a l'arrendador.

3. La durada del contracte de temporada s'ajustarà al temps pel qual quedi acreditada la necessitat temporal de l'arrendatari. En cas que la necessitat de l'arrendatari es prorrogui en el temps, les parts podran signar un nou contracte per la durada de la nova necessitat acreditada.

4. La part arrendatària no pot cedir el contracte ni sotsarrendar l'habitatge, ni cap estança del mateix, sense consentiment de l'arrendadora.

5. L'arrendador ha de lliurar l'immoble objecte d'arrendament amb el mobiliari i equipament suficient i serveis i subministraments donats d'alta, perquè l'habitatge pugui ser immediatament destinat a l'ús en condicions adequades i complir els requisits administratius d'habitabilitat que li siguin d'aplicació.

6. L'arrendador haurà d'incorporar al contracte de lloguer la Cèdula d'habitabilitat en vigor així com el certificat d'eficiència energètica.»

7. Els contractes d'arrendament de temporada es troben regulats per les normes relatives a l'arrendament per a ús diferent del l'habitatge. No obstant això, si per raó de l'objecte del contracte o per formalització de nous contractes successius, la durada de la relació contractual supera els dotze mesos, en el cas dels grans tenidors d'habitatges definits a l'article 5.9.a) 5.9.c) de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, el preu es determinarà sempre fixant-se com a renda màxima de lloguer la part proporcional de l'import de l'índex de referència de preus de lloguer de Catalunya augmentat en un màxim del 20%.

Article 2. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

S'afegeix un nou article 66 ter a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«Article 66 ter: Arrendaments d'habitacions

1. Concepte i modalitats

L'arrendament d'habitació és el contracte temporal pel qual la part arrendadora s'obliga a atribuir a l'arrendatària l'ús exclusiu per al període de necessitat de l'arrendatari d'una habitació i el dret a utilitzar altres estances o espais de l'habitatge d'ús comú, com ara la cuina, les cambres higièniques o els espais de pas, a canvi d'un preu.

2. Nombre d'habitacions i d'ocupants

La part arrendadora pot arrendar la totalitat o una part de les habitacions existents en l'habitatge. En el cas d'arrendar la totalitat de les habitacions, ha de quedar acreditat que els diferents arrendataris no tenen cap vincle de fins a segon grau de consanguinitat, ni de parella de fet.

Si l'arrendador resideix a l'habitatge, l'arrendament s'entén fet en modalitat de llar compartida d'acord amb la definició i característiques de la normativa sectorial.

L'arrendament d'habitacions ha de respectar els estàndards de superfície per persona i l'indar màxim d'ocupació de l'habitatge fixats per la normativa sectorial en matèria d'habitatge i especificats en la cèdula d'habitabilitat.

3. Contingut i forma del contracte

El contracte s'ha de formalitzar per escrit i, s'hi ha de fer constar:

a) La justificació de la temporalitat, juntament amb la documentació acreditativa corresponent. En cas que no es pugui aportar aquesta documentació, s'haurà d'adjuntar una declaració jurada de l'arrendatari on es precisi la circumstància. La documentació acreditativa, o en el seu cas la declaració jurada s'ha de dipositar en el registre de contractes d'habitatge subscrits per temporada i d'habitacions.

b) La descripció de l'habitació, amb la superfície útil expressada en metres quadrats, i la de les estances i espais d'ús comú. Així com la indicació de si l'arrendament inclou l'ús d'altres dependències, espais o serveis accessoris de l'immoble, i també si inclou mobiliari i equipament.

c) En la referència al preu, de manera desglossada, la part que eventualment assumeixi la part arrendatària en les despeses de serveis i subministraments comuns de l'habitatge i, si escau, de l'immoble, i la manera de calcular-la.

d) Les regles de convivència que eventualment tinguin l'habitatge per a l'ús adequat de les estances i espais d'ús comú.

4. Durada

L'arrendament té la durada que fixen les parts vinculada a la necessitat temporal de l'arrendatari.

Tanmateix, la part arrendatària pot notificar a l'arrendadora, amb una antelació mínima d'un mes, la seva voluntat de no continuar l'arrendament a la data del venciment del termini pactat.

Si un cop transcorregut el termini pactat, la part arrendadora no ha notificat a l'arrendatària, amb una antelació mínima de dos mesos, la seva voluntat de resoldre el contracte, i aquesta manté la possessió de l'habitació complint-se la circumstància de temporalitat que va motivar l'arrendament, el contracte es prorrogarà automàticament mentre persisteixi aquesta circumstància. En aquest nou supòsit, qualsevol de les parts podrà manifestar la seva voluntat de no continuar amb l'arrendament, sempre que ho notifiqui a l'altra part amb una antelació mínima de dos mesos per part de l'arrendador i d'un mes per part de l'arrendatari.

Tindran especial consideració per prorrogar la situació del lloguer d'habitacions les entitats públiques i socials en la seva activitat assistencial per donar sostre a persones en situació de vulnerabilitat o sense llar, i els altres col·lectius en situació d'acudir a la Mesa de Valoracions de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya.

La part arrendatària pot desistir del contracte, mitjançant preavís d'un mes, sense necessitat d'al·legar-ne els motius.

5. Renda i despeses a càrrec de la part arrendatària.

En els contractes d'arrendament d'habitacions, la renda serà la que lliurament pactin les parts. En el cas dels grans tenidors d'habitatges definits a l'article 5.9.a) i 5.9.c) de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, el preu es determinarà sempre fixant-se com a renda màxima de lloguer la part proporcional de l'import de l'índex de referència de preus de lloguer de Catalunya augmentat en un màxim del 20%, repartida entre els espais susceptibles d'ocupació independent que consten a la cèdula d'habitabilitat com a habitacions, i en funció de la seva superfície.

Si s'ha pactat que la part arrendatària ha d'assumir el pagament de despeses per raó de serveis i subministraments comuns de l'habitatge i no s'ha especificat com s'han de repartir, cal fer-ho entre els espais susceptibles d'ocupació independent, d'acord amb el que estableix la cèdula d'habitabilitat com a habitacions, i en proporció de la seva superfície. Si la part arrendatària també ha d'assumir per contracte

despeses relatives al manteniment de l'immoble, s'han de repartir en proporció a la superfície dels habitatges, locals o altres espais físics afectats.

6. Sotsarrendament

La part arrendatària no pot cedir el contracte ni sotsarrendar l'habitació sense consentiment de l'arrendadora.

7. Vicissituds del dret de la part arrendadora i drets d'adquisició preferent

En cas transmissió voluntària o forçosa de l'habitatge o d'extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora durant la vigència de l'arrendament; l'arrendatari no té dret d'adquisició preferent, donat que no hi ha una identitat d'objecte i no pot subrogar-se en la posició de la part arrendadora.

8. Garanties

La part arrendatària té l'obligació de prestar caució dinerària, en garantia del compliment de les seves obligacions, d'una mensualitat i el termini és preveu inferior a un any, i de dues mensualitats, si és preveu per un període superior a l'any. Les parts també poden convenir garanties addicionals en els termes corresponents a la modalitat d'arrendament que es tracti.

9. Extinció

És causa de resolució del contracte d'arrendament d'habitació el fet de dur a terme activitats o incórrer en conductes que pertorbin greument la convivència amb la resta d'ocupants de l'habitatge on es troba l'habitació arrendada.

Si l'arrendament s'ha fet en modalitat de llar compartida s'extingeix també en els supòsits de resolució, extinció o ineficàcia del dret de la part arrendadora.

El contracte de sotsarrendament d'habitació s'extingeix també en cas d'extinció de l'arrendament per qualsevol causa.»

Article 3. De la creació del Registre

S'afegeix una nova disposició addicional, la vint-i-vuitena, a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«Disposició addicional vint-i-vuitena. El Registre de contractes d'habitatge subscrits per temporada i d'habitacions

Es crea el Registre, amb caràcter administratiu que depèn del Departament amb competències amb matèria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

El Registre de contractes d'habitatge subscrits per temporada i d'habitacions de Catalunya és un òrgan de naturalesa administrativa que té per objecte l'exercici de la funció registral relacionada amb l'ordenació i el control del lloguer amb caràcter temporal i d'habitacions. També li correspon de dur a terme activitats informatives, estadístiques, de certificació i de suport als òrgans amb competències relacionades amb l'estudi i la recerca en matèria d'habitatge.

El Registre de contractes d'habitatge subscrits per temporada i d'habitacions és adscrit a l'Administració de la Generalitat, per mitjà del Departament amb competències amb matèria d'Habitatge.

Les normes que hauran de regular aquest registre es desplegaran per Reglament en un termini màxim de 9 mesos des de l'aprovació d'aquesta Llei.

En el Registre de contractes d'habitatge subscrits per temporada i d'habitacions de Catalunya s'inscriuen tots els contractes d'arrendament d'habitatges de temporada, i els contractes d'arrendament d'habitacions quan el motiu de la relació contractual pressuposi una durada superior als 31 dies. Qualsevol prorroga o modificació del contracte s'haurà de comunicar per tal de ser inscrita al registre.

El Reglament de desplegament ha de preveure el dipòsit del contracte, la identificació dels ocupants de l'habitatge o habitació durant la relació contractual, i a més, els documents annexos acreditatius de la motivació del mateix, la cèdula d'habitabilitat i el certificat energètic.

La inscripció es durà a terme en la forma i terminis que determini el reglament que reguli el funcionament del Registre.

El Departament competent en matèria d'habitatge pot, en qualsevol moment, requerir als obligats a la inscripció, l'acreditació de dades.

El Departament competent en matèria d'habitatge establirà un sistema d'inspecció per mitjà del qual es durà a terme un control aleatori dels inscrits al Registre, per evitar el frau en aquest tipus d'arrendament.

Article 4. Règim sancionador

1. Es modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«f) Negar-se a subministrar dades a l'administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, o incomplir les obligacions de comunicació, en temps i forma, de les dades que han d'ésser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, en el Registre de grans tenidors d'habitatge, i en el Registre de contractes d'habitatge subscrits per temporada i d'habitacions.»

2. Addició de la lletra g) de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus, que resta redactat de la manera següent:

«g) No fer constar el document que justifica el caràcter de lloguer temporal en el Registre de contractes d'arrendaments d'habitatge de temporada i d'habitacions.»

Disposició transitòria única

1. Mentre no s'aprovi el Reglament que ha de desplegar el funcionament del Registre de contractes d'habitatge subscrits per temporada i d'habitacions, les persones titulars dels habitatges que es trobin en els supòsits que preveu la nova disposició addicional vint-i-vuitena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, han de fer la comunicació prevista en aquella disposició addicional en el termini màxim de dos mesos des de l'entrada en vigor de la Llei al Departament amb competències amb matèria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

2. El Departament amb competències amb matèria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, disposarà del formulari telemàtic per a facilitar el Registre dels contractes temporals i dels contractes d'habitacions en un termini d'un mes des de l'entrada en vigor de la Llei.

Disposició final. Habilitació pressupostària i entrada en vigor

1. Habilitació pressupostària: Els preceptes que comporten la realització de despesa amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efecte al partir del primer dia de l'entrada en vigor de la Llei de Pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

2. Entrada en vigor: Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Palau del Parlament, 2 de desembre de 2024
Mònica Sales de la Cruz, portaveu GP Junts
