

Proposició de llei de creació del Centre Català d'Empresa i Drets Humans

202-00038/15

TRAMITACIÓ PEL PROCEDIMENT D'URGÈNCIA

Sol·licitud: GP PSC-Units, GP ERC, GP Comuns, GP CUP-DT (reg. 62400).

D'acord amb l'article 107 del Reglament, se n'acorda la tramitació pel procediment d'urgència i la reducció a la meitat dels terminis fixats amb caràcter ordinari, a partir de la presentació d'esmenes a l'articulat.

Acord: Mesa del Parlament, 04.11.2025.

TERMINI DE PRESENTACIÓ D'ESMENES A L'ARTICULAT

Termini: atesa la tramitació d'urgència acordada, 8 dies hàbils (de l'11.11.2025 al 20.11.2025).

Finiment del termini: 21.11.2025; 10:30 h.

Proposició de llei de transport de persones en vehicles de fins a nou places

202-00061/15

PRÒRROGA DEL TERMINI DE PRESENTACIÓ D'ESMENES A LA TOTALITAT

Sol·licitud: GP VOX, GP PPC (reg. 62583; 63369).

Pròrroga: 3 dies hàbils (del 10.11.2025 al 12.11.2025).

Finiment del termini: 13.11.2025; 10:30 h.

Proposició de llei de modificació del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, per a l'adopció de mesures de contenció de l'especulació en les zones de mercat residencial tensionat

202-00064/15

PRESENTACIÓ: GP COMUNS

Reg. 62705 / Admissió a tràmit: Mesa del Parlament, 04.11.2025

A la Mesa del Parlament

David Cid Colomer, portaveu, Susanna Segovia Sánchez, portaveu adjunta del Grup Parlamentari Comuns, d'acord amb el que estableixen els articles 111.b i 138.2 del Reglament del Parlament, presenten la proposició de llei següent i sol·liciten que es tramiti pel procediment de lectura única:

Proposició de llei de modificació del Decret legislatiu 1/2010, de 3 de agosto, pel que es va aprovar el text refós de la Llei d'urbanisme per l'adopció de mesures de contenció de l'especulació en les zones de mercat residencial tensionat

Exposició de motius

I

L'article 149 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya (EAC) estableix que correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'Urbanisme la qual inclou, entre altres, la regulació del règim urbanístic del sòl, que abasta, en tot cas, la determinació dels criteris sobre els diversos tipus de sòl i els seus usos i a regulació del

règim jurídic de la propietat del sòl, respectant les condicions bàsiques que l'Estat estableix per garantir la igualtat de l'exercici del dret a la propietat.

Aquest títol competencial fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant aquest Decret Llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb els drets a la propietat i a la llibertat d'empresa en el marc de l'economia de mercat, amb la necessària subordinació de la riquesa a l'interès general.

En l'exercici de les competències esmentades, el Govern, a l'empara del previst a l'article 6.3.3 de l'EAC, per delegació del Parlament de Catalunya en l'habilitació efectuada per la Disposició final segona de Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives va aprovar, mitjançant Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el Text refós de la Llei d'Urbanisme, establint com a principi general de l'actuació urbanística el del desenvolupament urbanístic sostenible, imposant el mandat de la necessària configuració de models d'ocupació del sòl de forma que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social.

II

Des que es va aprovar el Text refós de la Llei d'Urbanisme s'han succeït diversos esdeveniments que, en més de 15 anys, han incidit en el model d'ordenació de la major part de les ciutats de Catalunya, contravenint el principi del desenvolupament urbanístic sostenible a causa de l'actuació especulativa del mercat immobiliari en matèria d'habitatge en aquest període de temps. La realitat és que a Catalunya, igual que a la major part d'Europa, s'ha arribat a una situació irreconciliable a causa de la naturalesa de les coses: l'habitatge és, alhora, el mateix objecte de dues matèries oposades. D'una banda, és l'objecte de l'activitat immobiliària que, per si sola, suporta al voltant del 3.5% del PIB, a Catalunya segons dades de l'IDESCAT i és la que més creix, en les grans ciutats. Només a la ciutat de Barcelona, segons les dades de l'Oficina Municipal de Dades de l'Ajuntament de Barcelona referides al PIB trimestral, al 3r trimestre de 2024, la taxa interanual en volum de les activitats immobiliàries va ser la més alta i va duplicar la del segon semestre, situant-se un 8% interanual.

D'altra banda, l'habitatge és l'objecte d'un dret essencial reconegut en l'article 47 de la Constitució Espanyola de 1978 i en l'article 26 Estatut d'autonomia de Catalunya. El que es pretén amb l'habitatge quan es contempla com un dret és minimitzar el desemparament i el que es pretén quan es contempla com una activitat econòmica, és maximitzar el lucre. Aquestes dues concepcions tan diferents del mateix objecte seran sempre molt difícils d'harmonitzar.

En l'última dècada, a pràcticament totes les ciutats de Catalunya, s'han donat dues situacions consecutives de desemparament generalitzat i sostingut en relació amb l'habitatge. La primera, provocada pels desnonaments massius a causa dels processos judicials d'execució hipotecària posterior a la crisi financera iniciada a la fi de l'any 2007. La segona, pels desnonaments massius provocats pels processos judicials de resolució dels contractes de lloguer, generalitzats a partir de l'any 2014 i sostinguts fins avui en una proporció extraordinàriament alta.

La crisi financera de finals de l'any 2007 va impedir a molts petits propietaris d'habitatges poder continuar pagant les quotes de les hipoteques amb les quals responien els crèdits obtinguts per a pagar-les i per això aquestes persones els van acabar perdent. Les entitats financeres que van adquirir els habitatges es van convertir llavors en propietaris de grans masses d'immobles destinats a ús residencial que havien de mobilitzar i, alhora, van decidir endurir les condicions de les hipoteques per a prevenir una nova fallida del sistema financer, exigint a les persones sol·licitants dels crèdits necessaris per a adquirir els habitatges, tenir un mínim capital estalviat per a accedir a una hipoteca (entorn d'un 20% del cost de l'habitatge).

Les classes mitjanes, amb poca capacitat d'estalvi, que abans de la crisi financera podien accedir al mercat de compra dels habitatges, van començar a tenir més dificultats per a complir amb les noves condicions de finançament per a la compra

d'un habitatge. La conseqüència va ser el desplaçament massiu de la classe mitjana del mercat de compra al mercat de lloguer com a única opció viable d'accés a un habitatge. Aquestes classes mitjanes es van sumar així a les classes amb menys capacitat econòmica que ja no tenien inicialment possibilitat d'accés al mercat hipotecari i, amb això, es va incrementar la demanda dels arrendaments d'habitatges de manera massiva.

En aplicació de la Llei de l'oferta i la demanda, que és el principi bàsic de l'economia de mercat, els preus s'incrementen davant la major demanda d'un producte, però es reequilibren quan la demanda baixa i això passa quan s'arriba a un preu determinat que els consumidors d'aquell producte concret ja no estan disposats a sobrepassar.

Però, a Catalunya, en les grans ciutats i en les del seu entorn pròxim i en totes les que tenen una forta demanda turística, el reequilibri en l'establiment del preu dels lloguers dels habitatges està encara lluny de poder-se aconseguir, perquè els consumidors de lloguer d'habitatge habitual de classe mitjana local ja no són els únics que demanen habitatges de lloguer. A ells s'ha d'afegir un altre tipus de consumidor, que competeix pel mateix producte i que està disposat a pagar un preu més alt.

Això està tenint una transcendència directa en la dinàmica de les nostres ciutats. Les noves inversions ja no demanen sòl pendent de transformació, com passava a la primera meitat del segle XX, sinó que el que ara demanen és sòl plenament urbanitzat i consolidat per l'edificació.

L'interès global per les nostres ciutats està modificant els hàbits residencials, a causa de dos factors, bàsicament. En primer lloc, l'increment dels preus dels habitatges, tant de lloguer com de compra, com a conseqüència inapel·lable de l'aplicació de la regla bàsica del mercat de l'oferta i la demanda. En segon terme, la proliferació d'activitats econòmiques associades a l'ús residencial basades en nous models de gestió econòmica que fomenten l'aparició de nous models d'allotjaments de curta durada molt més lucratius que els destinats a habitatge habitual, amb un efecte multiplicador immediat de l'oferta i la demanda i que fins fa pocs anys eren minoritàries o, fins i tot, inexistents.

La conseqüència és, doncs, que la classe mitjana local no té capacitat, per si mateixa, per a reequilibrar els preus de lloguer, encara que no estigui disposada a pagar el preu més alt que el mercat imposa pel lloguer d'un habitatge, perquè, per molt que decideixi que no està disposada a pagar més del que el mercat està demanant, aquesta decisió no té la força necessària com per a disminuir la demanda d'habitatges de lloguer. La demanda continua alimentada per l'altre consumidor, més ric i nombrós, que vol implantar-se a la ciutat i aquesta és la conjuntura que avui es dona en les nostres ciutats.

Amb tanta demanda i sense cap obstacle que el freni, almenys a curt termini, els propietaris d'habitatges, o d'edificis d'habitatges, nous o antics, poden incrementar els preus i, per la mateixa raó, poden seleccionar els seus ocupants en funció de la seva major capacitat de renda, perquè el que volen aquests propietaris és optimitzar el rendiment dels habitatges que posen en el mercat de lloguer.

Aquesta expectativa de negoci, avui il·limitada, és la que està cridant als inversors de tot el món a venir a les ciutats catalanes per a invertir en la compra d'edificis sencers, ocupats o no, per a, si fa falta, buidar-los dels inquilins amb la menor capacitat de renda i substituir-los per qui més lloguer pot pagar. La idea és revaloritzar els seus actius per a vendre'ls a un preu superior en un curt espai de temps a un altre inversor. S'incrementa, així també, la demanda de compra d'habitatges i d'edificis sencers destinats a habitatge amb la finalitat de comercialitzar-los per al seu destí al lloguer de les persones d'alt poder adquisitiu que puguin pagar-los i aquest increment de la demanda dels inversors immobiliaris, per les mateixes regles econòmiques, incrementa també els preus de compra d'aquests immobles. Això agreuja el

problema, perquè el major cost d'adquisició dels immobles acaba repercutint en els nous lloguers als quals van dirigits.

El segon problema és de precarització, perquè cada vegada més, les persones amb menor capacitat de renda que es volen mantenir a la ciutat en la qual treballen, malgrat tenir una posició socioeconòmica consolidada, es veuen obligades a renunciar a les condicions mínimes de vida digna per a poder optar a quedar-se en els mateixos barris o, fins i tot, desplaçant-se a zones més degradades de la ciutat, incrementant-se les situacions d'amuntegament i sobreocupació.

Així, d'una banda, s'està normalitzant un tipus de residència alternativa per a continuar vivint a la ciutat tal com reflecteix l'increment d'aquestes modalitats d'allotjament en tota Catalunya. Aquest increment de l'oferta ha incrementat el preu del lloguer de les habitacions en aplicació de la mateixa regla bàsica del mercat de l'oferta i la demanda.

D'altra banda, es fomenta la generació de mercats paral·lels d'infrahabitatges que fomenten l'amuntegament i la sobreocupació perquè troben en la necessitat, la seva oportunitat de negoci, a causa de la, cada vegada més alta demanda d'accés alternatiu a l'habitatge per part de les persones que no poden pagar habitatges en les condicions d'habitabilitat normativament exigides.

La conclusió és, doncs, que, actualment, el mercat de l'habitatge, tant de lloguer com de compra, a les ciutats del nostre entorn no té encara fre, en aplicació dels principis rectors de l'economia, i els consumidors sense fi d'aquest producte impedeixen que entri en joc la possibilitat del reequilibri de preus, que només podria venir d'una caiguda de la demanda que no s'entreveu a curt termini.

Això està provocant l'allunyament de l'estat del benestar per a cada vegada un major nombre de persones amb capacitat econòmica, però sense possibilitat d'evolucionar massa més en la seva posició socioeconòmica. S'està incrementant amb això la cota de la vulnerabilitat de la població general, arribant a situar dins del límit de la pobresa als qui compten ja amb treball estable i l'evolució del mercat immobiliari està canviant el model d'ordenació de les ciutats, mitjançant un desenvolupament urbanístic que no és sostenible.

És aquí, en aquest context que les dades avalen, on s'evidencia d'una forma directa la causa que justifica la necessitat objectiva d'articular una mesura limitativa que freni les conseqüències de l'actuació del mercat immobiliari amb finalitats purament especulatives, perquè està contravenint el principi rector de l'urbanisme de desenvolupament urbanístic sostenible en l'elecció del model d'ordenació de les ciutats i, a més està segrestant la competència en l'elecció d'aquest model a les administracions públiques que són les úniques que tenen competència legal per decidir-ho, en funció de l'interès general, quedant vetada aquesta possibilitat als particulars en funció exclusivament del seu interès propi.

III

El concepte de desenvolupament urbanístic sostenible està avui perfectament definit en les lleis de sòl, tant en Reial decret legislatiu 7/2025 de 30 d'octubre, pel qual es va aprovar el Text Refós de la Llei del Sòl i la Rehabilitació Urbana (TRLSRU), d'àmbit estatal, com en la major part de les legislacions urbanístiques autonòmiques.

Quant a la legislació estatal, l'article 3.1 del TRLSRU, comença imposant a les administracions públiques el mandat d'exercir les seves competències urbanístiques de «regulació, ordenació i ús del sòl», amb l'objectiu de satisfer l'interès general, i les obliga a garantir que el desenvolupament urbanístic sigui sempre sostenible. Quant al sòl urbà en particular, l'apartat 3 d'aquest mateix article 3 del TRLSRU consolida aquest principi, obligant els poders públics a formular i desenvolupar polítiques públiques, en el marc de les seves competències, relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl, que garanteixin la «sostenibilitat social»,

«la cohesió territorial» i possibilitin l'«ús residencial en habitatges constitutius de domicili habitual, en un context urbà integrat socialment».

El contingut d'aquest precepte és directament imperatiu i no és una simple declaració de principis. La regulació que es conté en el TRLSRU, respecte a la necessitat que les ordenacions urbanístiques en sòl urbà es formulin i desenvolupin garantint «la sostenibilitat econòmica, social i mediambiental i la cohesió territorial», és un autèntic mandat amb força imperativa que el legislador estatal dirigeix a les administracions públiques amb competències urbanístiques i que obligatòriament aquestes han de complir perquè en el TRLSRU el desenvolupament urbanístic sostenible no és dispensable.

Quant a les legislació urbanística a Catalunya, els apartats 2 i 3, de l'article 3 del DL 1/2010, estableixen que el desenvolupament urbanístic sostenible comporta l'obligació de configurar models d'ordenació en sòl urbà que garanteixin la cohesió social i evitin la dispersió territorial i vinculen també a les administracions públiques competents a la consecució d'aquest objectiu en la seva activitat urbanística amb la facultat de «*intervenir en el mercat immobiliari*» si és necessari.

Per tant, l'ordenament urbanístic obliga a que el model d'ordenació de les ciutats sigui sempre sostenible, sense cap excepció, i obliga als poders públics a exercir les seves competències urbanístiques, garantint la sostenibilitat del model d'acord amb el contingut de la llei i atorgant-los facultats concretes per a fer-ho possible. Això implica que els poders públics, no sols han de garantir el desenvolupament urbanístic sostenible en el moment de l'elecció del model, sinó també en mantenir-lo, quan, una vegada establert, qualsevol acció externa, com la del mercat immobiliari, posi en crisi el seu desenvolupament i converteixi el model en NO sostenible.

L'increment desmesurat dels preus dels habitatges en una ciutat, o en una zona d'ella, de lloguer o de compra, genera una situació de desenvolupament urbanístic NO sostenible a causa, d'una banda, de la desigualtat social que provoca el fet que només puguin accedir a viure en ella les persones amb les rendes més altes, perquè són les úniques capaces de pagar els preus que el mercat imposa en un exercici especulatiu del dret de propietat i, d'altra banda, de la dispersió territorial que provoca que els sectors de població amb menys capacitat econòmica hagin de marxar de la ciutat a altres pitjor comunicades i més allunyades per poder accedir a un habitatge.

Cap d'aquestes conseqüències «possibilita l'ús residencial en habitatges constitutius de domicili habitual en un context urbà... integrat socialment» ni, tampoc, possibilita «el foment de la dinamització social», i la integració social en el desenvolupament urbanístic no és una opció, sinó un mandat legal imperatiu indispensable.

El dret a l'habitatge que el nostre ordenament jurídic defineix i garanteix, queda així subordinat a l'interès econòmic, en contra del mandat constitucional que postula exactament el contrari i que es conté en l'article 128.1 de la CE que estableix que «*Tota la riquesa del país en les seves diferents formes i sigui quina fos la seva titularitat està subordinada a l'interès general.*»

Per tant, la realitat és que el mercat immobiliari ha arrabassat, de fet, les competències urbanístiques dels ajuntaments respecte a l'elecció del model d'ordenació i desenvolupament de les ciutats, que l'article 4 del TRLSRU reserva en exclusiva als poders públics, quan estableix que la selecció d'aquest model és una funció pública «*no susceptible de transacció*» que, a més, s'ha d'exercitar d'acord amb l'interès general i no particular d'un determinat agent econòmic. Totes aquestes conseqüències contràries a dret són les que permeten concloure que el comportament del mercat immobiliari de lloguer i de compra a les ciutats grans i mitjanes està imposant un desenvolupament urbanístic que NO és sostenible, en general.

IV

El context i la realitat social actual demostren que el mercat immobiliari i, concretament el de lloguer i compra dels habitatges, està provocant greus distorsions en

els interessos generals, fins al punt de provocar que països del nostre entorn, com Dinamarca, Croàcia, Finlàndia, Holanda, Malta o, més lluny, al Canadà, hagin començat a reaccionar amb actuacions públiques que limiten les adquisicions dels béns immobles perquè la realitat social a les seves ciutats exigeix posar límits a un comportament del mercat immobiliari que està tenint una important repercussió negativa, en dificultar l'accés a l'habitatge a bona part de la població que habita en elles.

L'article 63 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea estableix que queden prohibides totes les restriccions als moviments de capitals entre Estats membres i entre Estats membres i tercers països que suposin inversions directes, incloses les immobiliàries, però l'article 65 del propi Tractat, estableix que aquesta prohibició no és absoluta i té com a límit que les inversions directes de moviments de capitals entre Estats membres mai pot provocar la infracció Dret nacional, de forma que el que es disposa en l'article 63 s'aplicarà sense perjudici del dret dels Estats membres a adoptar les mesures necessàries per a impedir les infraccions al seu Dret i normatives nacionals que el comportament del mercat provoqui.

En aquest cas, els moviments de capitals que suposen inversions directes en matèries immobiliàries, és evident que estan provocant un infracció i a més molt greu en el contingut de l'article 47 de la CE que prohibeix que l'especulació en la utilització del sòl.

El problema ha adquirit tal dimensió que fins i tot el Parlament Europeu ha fet una crida als Estats membres de la Unió Europea per a reaccionar davant el greu problema social que està provocant aquest exercici abusiu del dret de propietat, en el seu vessant de la percepció dels fruits dels habitatges. Concretament, ho va fer ja fa 12 anys, en l'apartat 46 de la resolució del Parlament Europeu, d'11 de juny de 2013, sobre l'Habitatge Social a la Unió Europea (2012/2293 (INI)) per la qual, seguint el precedent del Dictamen del Comitè de les Regions (2012/C 9/02), d'11 d'octubre de 2011, resol instar a tots els Estats membres perquè garanteixin l'accés a l'habitatge de tots els ciutadans, articulant mecanismes actius que garanteixin increments moderats dels preus de lloguer basats en una objectivació dels preus i amb la finalitat única de delimitar l'especulació.

El mandat d'intervenció en el mercat immobiliari que imposa el Parlament Europeu en la resolució transcrita posa de manifest que la realitat social del nostre temps requereix una interpretació de les normes jurídiques de l'ordenament intern que permeti aconseguir aquesta fi.

A tal efecte, la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge (LDV), que regula aspectes essencials del dret constitucional a un habitatge digne i adequat i al seu gaudi, va introduir, per primera vegada, la possibilitat de delimitar espais territorial de protecció extraordinària per preservar-les del comportament especulatiu lesiu del mercat immobiliari. Són les Zones de Mercat Residencial Tensionat (ZMRT), regulades en l'article 18 de la LDV.

La declaració de les zones de mercat residencial tensat, a l'efecte de l'aplicació de les diferents mesures previstes legalment, correspon a l'Administració competent en matèria d'habitatge (article 18.2), és a dir, a la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 137 de l'EAC. A aquest efecte, mitjançant la Resolució de 14 de març de 2024 de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (*Butlletí Oficial de l'Estat*, BOE 66, de 15 de març), es va recollir la declaració de zona de mercat residencial tensat de 140 municipis conforme a la Resolució TER/800/2024, de 13 de març (*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, DOGC 9122, de 14 de març), que modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, en aplicació de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. En la mateixa data, mitjançant la Resolució de 14 de març de 2024 de la mateixa Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, es va aprovar el sistema estatal d'índexs de preus de referència als efectes del que estableix l'article 17.7 de la LAU. Aquestes Resolucions de 14 de març de 2024 emeses per la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana han permès que, des del passat

dia 16 de març de 2024, els contractes d'arrendament que es formalitzen en els 140 municipis de Catalunya declarats zona de mercat residencial tensat s'hagin de subjectar a la limitació de rendes recollida al apartats 6 i 7 de l'article 17 de la LAU així com a la pròrroga extraordinària de l'article 10.3 de la mateixa llei. Posteriorment, mitjançant la Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (BOE 244, de 9 d'octubre), es va recollir la declaració de zona de mercat residencial tensat de 131 municipis conforme a la Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol (DOGC 9196, de 3 de juliol).

La primera mesura de protecció que s'ha regulat per part del legislador estatal en les ZMRT limitativa del Dret de Propietat i de la llibertat econòmica, ha estat l'establiment d'un règim de contenció dels preus del lloguer, temporal i prorrogable mentre persisteixin les circumstàncies que de manera objectiva donen lloc a l'aplicació d'aquestes mesures en les zones declarades de mercat residencial tensat en els termes de l'article 18 de l'esmentada llei estatal. A tal efecte la Llei estatal 12/2023, a través de la Disposició final primera de la LDV, ha modificat una altra llei, la Llei 29/1994, de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans (LAU) afegint-li dos nous apartats al seu article 17, el 6 i el 7. Aquests 2 nous apartats estableixen que en les ZMRT els nous contractes d'arrendament d'habitatges no podran sobrepassar, o bé la renda establerta en l'últim contracte, o bé a l'establerta en un índex de referència, en funció de les característiques subjectives de l'arrendador (si té o no la condició de gran tenidor) i d'altres circumstàncies que en aquests apartats es regulen.

Per tant, el legislador, obligat per l'article 47 de la CE i habilitat per una situació d'excepcionalitat recollida en una norma amb rang de Llei (article 17 LDV) ha establert 2 mesures limitatives consecutives al Dret de propietat, en matèria concreta d'arrendaments, que es contenen en 2 normes amb rang de Llei (la LDV i els nous apartats 6 i 7 del article 17 de la LAU).

Doncs bé, aquests dos antecedents legislatius immediats han fet que el Tribunal Constitucional hagi assentat una important doctrina constitucional respecte als requisits de constitucionalitat que han de complir les normes limitatives del dret de propietat que s'elaboren per a delimitar la seva funció social. Ho ha fet en resoldre el recurs d'inconstitucionalitat interposat, entre altres, contra el article 18 de la LDV i contra els nous apartats 6 i 7 de la LAU que introdueix la Disposició final primera de la LDV, en la seva sentència, 26/2025, de 29 de gener (STC 26/2025).

Aquesta sentència assenta i consolida una important doctrina segons la qual, totes les normes amb rang de llei que estableixin límits a l'exercici del Dret de propietat, delimitant-lo d'acord amb la seva funció social, han de complir 2 requisits essencials que són els següents:

1. Han d'obeir a una raó objectiva de protecció d'un interès general prevalent justificat.
2. No han d'imposar mesures tan restrictives que impedeixin el normal exercici del dret a la propietat que es limita, de manera que ho facin irreconoscible.

El Tribunal Constitucional, en el Fonament de Dret 5, apartat C) de la seva sentència 26/2025, ha declarat que, tant el article 17 de la LDV que empara la declaració de les ZMRT, com l'article 17, apartats 6 i 7 de la LAU que limita el preu màxim dels lloguers en aquestes zones per un temps limitat, són mesurades adequades, per 4 motius:

– Perquè estan justificades per la situació objectiva d'emergència que s'està vivint en tot l'Estat, a causa de l'evolució dels preus per a accedir als habitatges en qualsevol de les seves formes (lloguer o compra).

– Perquè es tracta de mesures excepcionals i limitades, tant territorialment, com temporalment al quedar vinculades exclusivament a l'àmbit de les ZMRT.

– Perquè busquen promoure l'accessibilitat a l'habitatge residencial per al major número de població possible i aquest interès és coincident amb el prevalent de facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat que estableix el article 47 de la CE.

– Perquè no afecten el contingut essencial del dret de propietat, atès que no frustren la possibilitat d'obtenir un rendiment econòmic a la persona propietària, sinó que únicament el limiten. Segons el Tribunal Constitucional, limitar la màxima expectativa de negoci econòmic de la persona propietària, però sense eliminar-la i mantenint-la d'acord amb els preus de mercat, no fa irrecognoscible el Dret de Propietat.

D'acord amb aquesta doctrina constitucional, la mesura limitativa que ara es proposa en l'àmbit de les adquisicions d'habitatge (que només s'admetin per al seu destí a ser l'habitatge propi de les persones adquirents), resulta ser plenament constitucional si s'adopta també de manera excepcional, territorial i temporalment. És a dir, si s'adopta en l'àmbit de les ZMRT, com ocorre en el cas de la limitació de les rendes de lloguer.

En efecte, si es fa així, en primer lloc, no s'estarà imposant una limitació que quedi incorporada en l'estatut bàsic del dret de propietat amb caràcter permanent i definitiu, sinó que, únicament s'imposarà amb caràcter limitat, tant en el temps com en l'espai, en els àmbits territorials on s'acrediti l'existència d'un risc cert de pèrdua del dret d'accés a un habitatge digne i adequat.

Es compleix amb això, amb el primer requisit de constitucionalitat que s'exigeix per a tota mesura limitativa del Dret de Propietat: l'existència d'una causa objectiva que justifiqui la protecció de l'interès general. Aquesta serà exactament la mateixa que ha portat a la delimitació de la ZMRT i que ja se sap que compta amb la ratificació del Tribunal Constitucional.

En segon terme, la mesura limitativa no farà irrecognoscible el dret de propietat mentre s'apliqui, perquè continuarà permetent les adquisicions d'immobles com una cosa inherent a l'exercici propi del Dret de propietat. I encara que rebaixi l'expectativa del benefici econòmic previst amb la seva adquisició (no serà tan alt com el que el que s'obtindria si es tornés a vendre a un inversor o es llogués a qui no tingui intenció d'implantar la seva residència habitual en l'habitatge adquirit), l'expectativa de benefici no s'elimina per a l'adquirent, perquè si es desdii de la seva inicial intenció de viure en l'habitatge que adquirit (recordem que aquesta hagués hagut de ser la intenció inicial perquè si no, no hagués pogut adquirir-la) pot, o bé, tornar a vendre-la a algú que vulgui destinar-la al seu habitatge habitual, o bé, posar-la en arrendament a qui vulgui destinar-la al seu habitatge habitual i permanent, per un període llarg i a un preu raonable propi de la ZMRT.

A més, s'acredita que aquesta mesura limitativa és l'única jurídicament admissible davant la situació excepcional acreditada de risc de pèrdua del dret d'accés a l'habitatge per a la major part de la població, perquè són, precisament la resta d'adquisicions, (les que es fan amb finalitats especulatives per a tornar a vendre a un preu superior o per a posar en lloguer per a un ús distint al d'habitatge) les que l'estan posant en risc.

Per tant, d'acord amb la doctrina més recent del Tribunal Constitucional, la mesura limitativa de les adquisicions d'immobles per al seu destí a l'habitatge propi de la persona adquirent, es revela com a necessària i plenament d'acord amb la CE.

V

El comportament especulatiu anormal del mercat immobiliari requereix per mandat de l'article 47 de la CE que els poders públics amb competències legislatives estableixin «*les normes pertinents*» per regular «*la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació*». Igualment, aquest comportament especulatiu anormal del mercat immobiliari, en tant que comporta canvis en el model d'ordenació de les ciutats perquè genera descohesió social i dispersió territorial, obliga als poders públics amb competència en matèria d'ordenació urbanística a intervenir en el mercat immobiliari, a l'empara del previst en l'article 2.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que es va aprovar el Text Refós de la Llei d'Urbanisme per rescatar i recuperar la funció pública urbanística en l'ordenació urbanística de

les ciutats de Catalunya i assegurar el compliment del principi rector de l'actuació urbanística del desenvolupament urbanístic sostenible que obliguen a respectar tant l'article 3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que es va aprovar la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, com l'article 3 del Decret legislatiu 1/2010, en la configuració dels models d'ocupació del sòl.

Per tal de fer plenament efectives totes aquestes mesures necessàries, aquesta Llei amplia el contingut de les Directrius per al planejament urbanístic, previstes en l'article 9 del Decret legislatiu 1/2010, incorporant un nou apartat per tal d'adaptar la seva regulació a la nova realitat de la delimitació de les ZRMT que empara l'article 18 de la LDV. El nou apartat habilita al planejament urbanístic per l'adopció de la mesura extraordinària i temporal de protecció en aquestes zones consistent en la limitació temporal de l'adquisició, per qualsevol títol, d'habitatges només per destinar-los a la residència habitual de la persona adquirent i la limitació, també temporal, de l'adquisició, per qualsevol títol, d'edificis sencers d'habitatges només per destinar-los arrendament per habitatge habitual en els termes exigits per a les zones tensionades i mentre duri la seva vigència.

Igualment, la Llei, modifica la regulació dels Plans Especials Autònoms que es conté en l'article 68 del Decret legislatiu 1/2010, per habilitar-los com a instrument de planejament idoni per la introducció de la mesura limitativa en les ZMRT com a mesura extraordinària, establint en l'article 69 següent les condicions necessàries per a la seva adopció, afegint un nou apartat al precepte.

Finalment, La Llei modifica el règim sancionador del Decret legislatiu 1/2010, incorporant al seu article 213 el tipus, com a infraccions molt greus, tant l'incompliment d'aquestes noves obligacions de caràcter temporal, com les simulacions i el frau per eludir-les.

Article 1. S'afegeix un nou apartat 9 a l'article 9 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme Article 9. Directrius per al planejament urbanístic

9. En els àmbits declarats zones de mercat residencial tensionat d'acord amb el previst en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, el planejament urbanístic i les ordenances municipals poden preveure que els actes d'adquisició i els negocis jurídics que atribueixin o transmetin facultats d'adquisició o de disposició sobre immobles d'ús residencial, habitatges individuals o edificis majoritàriament residencials, hagin de destinar-se a habitatge habitual i permanent de la persona adquirent o a arrendament d'habitatge habitual, aplicant el límit de renda previst en l'article 17.7 de la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans. Aquesta previsió s'haurà de subjectar a les següents condicions:

a) Als efectes d'aquest article, s'entendran compresos, a més de la compravenda, els contractes preparatoris o dispositius que comportin l'opció de compra, la promesa de venda, la cessió de posició contractual o negocis equivalents dirigits a obtenir el mateix resultat econòmic.

b) L'immoble objecte dels negocis jurídics que es fa referència en l'apartat a) anterior, haurà de destinar-se a residència habitual de la persona adquirent o a arrendament per a habitatge habitual, segons s'escaigui, dins els termini màxim de dotze mesos comptat des de la data de l'adquisició o de la celebració del negoci jurídic equivalent.

c) Es permeten les adquisicions d'habitatges que tinguin per finalitat destinar-los a la residència habitual i permanent de persones amb una relació de parentiu de segon grau amb la persona adquirent i d'afinitat en primer grau.

d) Quan l'objecte del negoci jurídic sigui un edifici residencial complert, els habitatges que l'integrin hauran de destinar-se a arrendament d'habitatge habitual aplicant el límit de renda previst per les zones de mercat residencial tensionat.

e) La limitació tindrà caràcter extraordinari i transitori i, com a màxim, la seva durada es perllongarà durant la vigència de la zona de mercat residencial tensionat

sobre la que s'apliqui. Si l'immoble estigués arrendat, la cessació es produirà a la finalització del contracte en vigor, sense que procedeixi imposar noves obligacions de destí.

f) *Excepcionalment, podrà adquirir-se, en zona de mercat residencial tensionat, un habitatge diferent de l'habitual quan constitueixi la única segona residència de la persona adquirent i estigui situada en un municipi diferent al del seu habitatge habitual. En cap cas podrà destinar-se a allotjament turístic o de temporada.*

Article 2. Es modifica l'article 57. el subapartat b de l'apartat 2 amb la següent redacció

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal:

2. Correspon als plans d'ordenació urbanística municipal, com a mínim:

a. Classificar el sòl, amb vista a l'establiment del règim jurídic corresponent.

b. Definir el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic, d'acord amb el que estableix l'article 3. *En les zones de mercat residencial tensionat, prèviament declarades d'acord amb el previst en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, poden establir les limitacions previstes en l'article 9.9 d'aquesta Llei, per assegurar el manteniment del desenvolupament urbanístic sostenible.*

Article 3. S'afegeix un punt 3 i 4 a l'article 68

Article 68. Plans especials urbanístics autònoms

3. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per limitar la intensitat dels usos admesos pel planejament urbanístic, per causes justificades d'interès general.

4. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms en les zones de mercat residencial tensionat, prèviament declarades d'acord amb el previst en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, per limitar les adquisicions d'habitatges, per qualsevol títol, només per destinar-los a la residència habitual de la persona adquirent i de l'adquisició, per qualsevol títol, d'edificis d'habitatges només per destinar-los arrendament d'habitatge permanent i habitual, per les causes i en els termes previstos en l'article 9,9 d'aquesta Llei, quan aquesta habilitació no es prevegi expressament en el planejament urbanístic.

Article 4. S'afegeix un nou apartat 3 al article 69, amb la següent redacció

Article 69. Determinacions i document dels plans especials urbanístics

3. Els plans especials que limitin la intensitat dels usos o l'adquisició d'habitatges o edificis sencers d'habitatges d'acord amb el previst als apartats 3 i 4 de l'article 67 d'aquesta Llei hauran d'incorporar en la seva Memòria la justificació dels efectes del comportament o evolució del mercat immobiliari en règim de lloguer o de compra que comporten la vulneració del principi de desenvolupament urbanístic sostenible en la configuració del model d'ordenació, en els termes previnguts en l'article 3 d'aquesta Llei i de l'article 3 del Reial Decret 7/2015, pel que es va aprovar el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, sempre que aquesta justificació no s'hagi incorporat ja directament en la memòria elaborada per la declaració de la zona de mercat residencial tensionat.

Article 5. S'afegeix un nou apartat 3 a l'article 78. amb la següent redacció

Article 78. Formulació del planejament urbanístic derivat

3. Quan el Plans especials autònoms tinguin la finalitat prevista en l'apartat 4 de l'article 68 en les Zones de Mercat Residencial Tensionat prèviament delimitades d'acord amb el previst en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, la iniciativa podrà partir dels habitants, a través de les comunitats, agrupacions i associacions d'arrendataris constituïdes a l'efecte, les cooperatives d'habitatge constituïdes a l'efecte, els arrendataris d'habitatges de finques urbanes i les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom de qualsevol dels subjectes anteriors.

Article 6. Es modifica el punt 3 de l'article 85 que quedarà redactat de la següent forma

Article 85. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

3. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans especials urbanístics de desenvolupament i autònoms que tinguin per objecte la implantació de sistemes urbanístics d'interès supramunicipal, la limitació de *la intensitat dels usos, o la limitació de les adquisicions d'habitatges o d'edificis sencers d'habitatges d'acord amb el previst als apartats 3 i 4 de l'article 67 d'aquesta Llei*, corresponen:

Article 7. S'afegeixen dos lletres noves f i g a l'article 213 amb la següent redacció

Article 213. Infraccions urbanístiques molt greus

f. Vulnerar la limitació d'adquisició d'habitatges o d'edificis destinats a habitatges en les zones de mercat residencial tensionat, prevista en l'article 9.9 d'aquest Llei.»

g. Realitzar negocis jurídics simulats o en frau de llei per eludir la limitació d'adquisició d'habitatges o d'edificis destinats a habitatges en les zones de mercat residencial tensionat, prevista en l'article 9.9 d'aquest Llei.

Disposició final primera. Impacte pressupostari

Els preceptes que eventualment comportessin la realització de despeses amb càrrecs als Pressupostos de la Generalitat, o una disminució dels ingressos, produiran efectes a partir de l'entrada en vigor de la Llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor de la llei.

Disposició Final segona. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Palau del Parlament, 29 d'octubre de 2025

David Cid Colomer, portaveu; Susanna Segovia Sánchez, portaveu adjunta, GP Comuns

3.01.03. Decrets llei

Decret llei 22/2025, de 28 d'octubre, per augmentar la resiliència del subministrament elèctric a Catalunya

203-00028/15

DECRET LLEI DICTAT PEL GOVERN DE LA GENERALITAT

Reg. 62626 / Coneixement: Mesa del Parlament, 04.11.2025

Acord: La Mesa pren coneixement del Decret llei 22/2025, de 28 d'octubre, per augmentar la resiliència del subministrament elèctric a Catalunya, publicat al DOGC 9531, i manifesta que el termini de 30 dies perquè el Parlament el controlï pel procediment que estableix l'article 158 del Reglament del Parlament s'inicia el dia 31 d'octubre de 2025.

A la Mesa del Parlament

Javier Villamayor Caamaño, secretari del Govern de la Generalitat de Catalunya,

Certifico:

Que en la sessió del Govern de la Generalitat del dia 28 d'octubre de 2025, s'ha pres, entre d'altres, l'acord que es reproduïx a continuació: