

Antecedents

Decret llei 6/2024, del 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge

Tram. 203-00045/13

Reg. 127388 / Admissió a tràmit de la iniciativa: Mesa de la Diputació Permanent, 07.05.2024

Publicació en el DOGC 9150, de 25.04.2024

DOCUMENTACIÓ	Pàgines
Índex de la documentació aportada a l'expedient.	2
1. Comunicació a la Secretaria del Govern d'inici de la tramitació del Decret llei	3
2. Memòria justificativa	4-16
3. Informe de la Direcció General de Pressupostos	17-19
4. Informe jurídic	20-35
5. Text del Decret llei aprovat pel Govern	36-47
6. Certificat del Secretari del Govern	48
7. Certificat del secretari general donant conformitat a la documentació de l'expedient	49
8. Text de la iniciativa publicada al DOGC	50-58
9. Ordre d'inserció al DOGC	59



Índex del Decret llei de mesures urgents en matèria d'habitatge.

1. Comunicació a la Secretaria del Govern d'inici de la tramitació del Decret llei
2. Memòria justificativa
3. Informe de la Direcció General de Pressupostos
4. Informe jurídic
5. Text del Decret llei aprovat pel Govern
6. Certificat del Secretari del Govern
7. Certificat del secretari general donant conformitat a la documentació de l'expedient
8. Text de la iniciativa publicada al DOGC
9. Ordre d'inserció



Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Secretaria del Govern



Us trameto la documentació de l'expedient corresponent al Decret llei de mesures urgents en matèria d'habitatge (SIG24TER0526), aprovat en la sessió del Govern del dia 24 d'abril de 2024 i publicat en el DOGC núm. 9150, del dia 25 d'abril de 2024.

El secretari del Govern

Per delegació (Resolució PRE/402/2020, de 14 de febrer,
DOGC núm. 8065, de 17.2.2020)
La directora de l'Oficina del Govern

Gemma Capdevila Ponce

Barcelona

A LA MESA DE LA DIPUTACIÓ PERMANENT

Pl. Sant Jaume, 4
Palau de la Generalitat
08002 Barcelona
Tel. 93 402 46 00
Fax 93 402 48 95



Memòria justificativa del Decret llei de mesures en matèria d'habitatge

1. Introducció

Les mesures proposades pel Decret llei objecte de la present memòria responen a la necessitat de regular en la legislació d'habitatge de Catalunya l'assoliment dels objectius de la declaració de zona de mercat residencial tensat de 140 municipis conforme la Resolució de la Secretaria d'Habitatge TER/800/2024, de 13 de març (DOGC núm. 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 endavant, "Llei estatal 12/2023"), que al seu torn es va recollir en la Resolució de 14 de març de 2024 de la *Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana* (BOE núm. 66, de 15 de març).

Per al cas de futures declaracions de zones de mercat residencial tensat, o en llurs pròrrogues, hauran de ser aplicades les mateixes mesures.

La Llei estatal 12/2023 ha introduït un règim de contenció de preus de lloguer, temporal i prorrogable mentre persisteixin les circumstàncies, a partir d'unes regles mitjançant les quals es poden declarar zones de mercat residencial tensat per a limitar el preu del lloguer (art. 18.3). L'aplicació d'aquestes mesures, però, depèn de la voluntat de les comunitats autònomes competents en matèria d'habitatge (art. 18.2). Un altre acte potestatiu que també depèn de les comunitats autònomes és la consideració de gran tenidor als titulars de cinc o més habitatges situats en zona tensada (art. 3.k), si això es motiva a la memòria justificativa i es particularitza en la declaració de zona de mercat tensat.

Aquestes mesures s'han traslladat amb la modificació de l'article 17, apartats 6 i 7, de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans (LAU) com a excepció a la llibertat de pactes en l'estipulació de la renda. Expressió de la contenció de preus és l'aplicació de l'índex de preus de referència conforme la disposició transitòria setena de la Llei 29/1994 LAU, una vegada aprovada per resolució ministerial i per àmbits territorials.

De tot plegat resulta que la llei d'arrendaments urbans ha provocat una ruptura de la uniformitat de mercat amb vocació de territorialitzar l'aplicació efectiva de la regulació de les rendes de lloguer, derivant a les comunitats autònomes: 1) l'opció d'establir zones de mercat residencial tensat; 2) poder ampliar la consideració de gran tenidor per sota de la regla general de ser titular de més de deu immobles residencials o 1.500 m² de sostre residencial; i 3) la possibilitat d'aplicar l'índex de preus de referència, sempre que es justifiqui en la declaració. als nous contractes que no en tinguin un de vigent en els últims cinc anys. Això és, la unitat de mercat es fragmenta en funció d'allò que en cada cas aprovin —o deixin d'aprovar— les comunitats autònomes en base a les competències exclusives en matèria d'habitatge.

Són les comunitats autònomes, doncs, les que potestativament poden exercir les prerrogatives que permet la llei estatal d'arrendaments urbans en matèria de declaració de mercat tensat i de contenció de preus de lloguer. Ara bé, pel fet que la competència exclusiva en matèria d'habitatge sigui d'aquestes comunitats i, en particular, a Catalunya, conforme l'art. 137.1 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC), implica que el règim sancionador s'hagi d'incorporar a la legislació administrativa de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.



Catalunya ha declarat una zona de mercat residencial tensat que comprèn 140 municipis. Li manca establir el règim sancionador per tal de fer efectius els objectius de les polítiques tuitives, públiques i privades, que li són pròpies i els derivats de la Llei estatal 12/2023, pel dret a l'habitatge.

Els portals immobiliaris reflecteixen que actualment a Barcelona l'oferta de lloguer d'habitatge permanent ha disminuït en un 24%. El 30% del total dels immobles s'arrenden per temporada, que suposa un increment del 53%, segons fonts immobiliàries. I això a part de l'oferta habitatge d'ús turístic, que oscil·la entre el 12% i el 19% en funció dels barris, segons l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

És freqüent veure en els portals immobiliaris que el lloguer "de temporada" és d'un mínim de 8 mesos i d'un màxim d'11 mesos; o entre 32 dies i 11 mesos; o entre 4 i 9 mesos. La proliferació d'aquests tipus d'arrendaments evidencia l'intent d'escapar de la durada anual, com si aquest temps fos necessàriament determinant de la qualificació de l'arrendament com d'habitatge permanent i hagués de desencadenar necessàriament l'aplicació de les pròrrogues previstes legalment en favor de l'arrendatari.

A això s'hi afegeix la fragmentació contractual de l'habitatge en lloguer d'habitacions, la qual cosa provoca una dispersió de la finalitat de l'habitatge cap a modalitats d'ocupacions pretesament ocasionals. La tendència és retirar del mercat habitatges que complien una funció residencial per a convertir-los en un producte econòmic especulatiu i inassumible per a la major part de la ciutadania.

Els fets descrits suposen: 1) vulnerar la contenció de preus de lloguer abusant de la temporalitat en frau de llei; i 2) desatendre determinades situacions que necessiten d'habitatge temporal per causes molt definides: professionals, laborals, estudis, atenció o assistència mèdica o anàlogues. Aquestes necessitats en cap cas no entren en el concepte clàssic dels arrendaments "*per temporada, sigui aquesta d'estiu o qualsevol altra*", en expressió de l'art. 3.2 LAU.

La resposta de l'Administració pública no s'ha de fer esperar. L'habitatge és el lloc on la persona desenvolupa la seva existència i l'arrendament del qual ha de merèixer una especial protecció per part del legislador amb independència que l'habitatge obeeixi a necessitats especials i temporals (estudiants, feina, etc.), doncs aquest fet no és motiu suficient per a cobrar rendes superiors a les de l'arrendament d'habitatge permanent en idèntiques circumstàncies de mercat tensat (art. 17.6 LAU); o que la garantia addicional a la fiança de dues mensualitats no tingui límit (art. 36.5 LAU); o que les despeses del contracte les hagi de sufragar sempre l'arrendatari (art. 20.1 LAU); o que es pugui pactar que l'arrendador no sufragarà cap reparació (art. 4.2 i 30 LAU).

Altra cosa és que la necessitat d'habitatge sigui temporal per concórrer determinats motius i per tant sigui inferior als terminis de 5 anys o 7 anys (segons l'arrendador sigui persona física o jurídica). Totes aquestes especificitats s'haurien de contemplar en el contracte, però això no pot evitar aplicar el règim tuitiu dels lloguers d'habitatges establerts normativament precisament atenent la necessitat residencial. Per aquest motiu el Decret llei parteix de la necessitat d'aclarir els contractes que resten sotmesos a les mesures de limitació de preus i, per tant, s'estableix l'obligació de fer constar en el contracte la causa o finalitat per la qual s'entén que l'arrendament és temporal, de forma addicional a la durada prevista per les parts.



La declaració de 140 municipis zona de mercat residencial tensat no és l'única mesura que s'ha adoptat en defensa de la funció residencial i genuïna dels habitatges. Existeix el fenomen del mercat d'habitatges d'ús turístic que s'ha regulat a Catalunya segons el Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic. Com resulta de la seva exposició de motius *"els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual"*.

La Llei catalana 18/2007 constitueix la *vis atractiva* per tal com és el marc regulador del dret a l'habitatge, entès com la necessitat d'accedir a un habitatge on fer-hi la vida malgrat que la durada contractual pugui estar més acotada per raó de la causa o finalitat, però que mereix igualment el règim tuitiu aplicable als habitatges destinats a les necessitats considerades *permanents* de l'art. 2.1 LAU.

La línia per la qual l'accés a l'habitatge s'ha de tutelar administrativament és aquella en què comparteixen un interès comú les necessitats d'habitatge permanent i les d'habitatge temporal per raó de causes dignes de protecció i que el Decret llei que es proposa delimita. A partir d'aquí, la inspecció administrativa que detecti un incompliment de la normativa (vgr. perquè el contracte només prevegi la durada, però no la causa o motiu de l'arrendament; o perquè tot i preveure la causa, impedeix l'aplicació del règim tuitiu; o perquè la causa sigui falsa), no solament permetrà imposar sancions a l'arrendador, sinó que també ha de portar a l'aplicació subsidiària del règim jurídic tuitiu previst per a l'arrendament d'habitatge permanent.

Es pretén aplicar el règim jurídic de l'arrendament d'habitatge a tot contracte d'arrendament que tingui per objecte un habitatge, tant si va acompanyat del qualificatiu de "permanent", com si té el sentit més reduït d'habitatge "temporal". I que, per exclusió, únicament es deixa a l'autonomia de la voluntat l'arrendament pròpiament de "temporada" pel seu caràcter d'ús diferent del d'habitatge, motiu pel qual el text articulat l'exclou del règim tuitiu.

Romanen, doncs, dins el concepte de lloguer de *temporada* els arrendaments amb una finalitat de lleure, vacances o recreativa, com poden ser congressos, fires, esdeveniments, festivals, etc., als quals s'aplica el règim jurídic dels arrendaments per a ús diferent del d'habitatge.

Derivat de les previsions anteriors, cal incorporar determinades mesures connexes amb els arrendaments, com és el Registre i dipòsit de fiances a fi de reduir el percentatge que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir en disponibilitats líquides de les fiances que té en dipòsit, per tal de possibilitar un increment dels recursos que es poden destinar precisament a inversions en matèria d'habitatges públics, o la determinació del dret de tanteig i retracte de la Generalitat en els àmbits de mercat tensat per a garantir l'eficàcia de les mesures que imposa la normativa vigent en protecció del dret a l'habitatge.

2. Marc normatiu en què s'insereix la proposta i la seva justificació

El contracte d'arrendament d'habitatge constitueix un instrument al servei de la política d'habitatge. D'acord amb l'art. 137.1, lletra b), de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC) correspon a la Generalitat:



"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, tant amb relació al sector públic com al privat."

Al respecte, cal tenir en compte els antecedents següents:

1) La Llei estatal 12/2023 ha incorporat els apartats 6 i 7 a l'article 17 de la Llei d'arrendaments urbans, que regulen la contenció de preus de lloguer en funció de si són petits propietaris (es regeixen pel contracte vigent en els últims cinc anys), de si són grans tenidors (es regeixen per l'últim contracte vigent en els darrers cinc anys a més de l'aplicació de l'índex de preus de referència), o de si no existeix cap contracte en vigor en els últims cinc anys (es regeixen només per l'índex de preus de referència). El text d'aquestes disposicions de la LAU és el següent:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

[...]

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda,



y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.»

2) La declaració de 140 municipis zona de mercat residencial tensat segons la Resolució de la Secretaria d'Habitatge TER/800/2024, de 13 de març de 2024 (DOGC núm. 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, que al seu torn s'ha recollit en la Resolució de 14 de març de 2024 de la *Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana* (BOE núm. 66, de 15 de març).

3) La Resolució de 14 de març de 2024 de la *Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana* publicada en el mateix *butlletí oficial*, amb la qual s'aprova el sistema estatal d'índexs de preus de referència als efectes d'allò establert a l'article 17.7 de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans.

La Llei estatal 12/2023 no ha establert, però, cap previsió ni règim sancionador davant la contravenció de les mesures que proposa i concretament envers l'eventual vulneració de les mesures de contenció de preus que ha introduït a l'article 17, ap. 6 i 7, de LAU.

Al seu torn, l'art. 137.1 EAC estableix que correspon a la Generalitat de Catalunya la competència exclusiva en matèria d'habitatge. Per aquesta raó es pretén mitjançant el Decret Llei que es proposa, incorporar un seguit de mesures a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, per tal de garantir l'eficàcia de les previsions derivades de la Llei estatal 12/2023, i que correspon a la Generalitat de Catalunya atenent precisament la referida competència en matèria d'habitatge.

És necessari en primer lloc concretar la definició dels arrendaments destinats a la satisfacció de les necessitats d'habitatge, sigui amb caràcter permanent o temporal per les causes que es defineixen en l'article 66 *bis* proposat, per tal d'evitar interpretacions que pretenen una elusió fraudulenta del règim aplicable, amb evidents vulneracions dels drets dels arrendataris que això pot comportar.

En la mateixa línia, i per a assegurar una correcta aplicació de la contenció de rendes, és necessari disposar de dades certes i adequades; per això s'estableix el deure d'informació en la publicitat que inclogui el preu del lloguer (art. 59 Llei 18/2007), en les ofertes de lloguer (art. 61 Llei 18/2007) i haver de formalitzar en el contracte d'arrendament el preu del contracte vigent en els darrers cinc anys i l'índex de preus de referència (art. 66 Llei 18/2007).

Finalment, s'adequa el règim sancionador de la Llei 18/2007 a la previsió de l'incompliment dels requisits formals, tuitius i d'aplicació en els contractes de la renda màxima permesa (art. 123, 124 i 125), per tal com la Generalitat és competent per a establir mesures sancionadores en la matèria.

3. Descripció de les mesures adoptades

El Decret Llei s'estructura en dotze articles, referits a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances



dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge i al Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, així com una disposició addicional i una disposició final.

L'article 1 addiciona un apartat segon a l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a la declaració d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte en relació amb els objectius dels plans locals de l'habitatge, per tal de preveure que també es pot exercir dits drets en la transmissió d'habitatges en zones declarades de mercat residencial tensat.

L'article 2 modifica la lletra g) de l'article 59 de la Llei 18/2007 relatiu a les mencions obligatòries en la publicitat immobiliària, per tal que l'anunci que inclogui el preu del lloguer incorpori el preu resultant del sistema d'índexs de referència, si és en zona de mercat residencial tensat.

L'article 3 addiciona a l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 18/2007, relatiu a l'oferta per l'arrendament, com a part del contingut de la informació mínima d'una oferta d'arrendament, les dades sobre el sistema d'índexs de referència, de la renda de l'últim contracte de lloguer vigent en els darrers cinc anys i de la condició de gran tenidor del propietari, quan sigui el cas. En conseqüència, es modifica el contingut de la lletra f) de l'apartat 2, s'addicionen dos nous apartats als quals s'assignen les lletres g) i h), i per tant resta modificada la lletra g) que, amb el mateix contingut que tenia, passa a ser la lletra i).

L'article 4 modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, relatiu als requisits per a l'arrendament d'habitatges, per tal de fer constar de manera obligatòria al temps de formalitzar el contracte d'arrendament, les dades relatives a la renda de l'últim contracte de lloguer vigent en els darrers cinc anys, al sistema d'índexs de referència i la condició de gran tenidor del propietari, juntament amb les dades previstes normativament i en la legislació civil.

L'article 5 suposa l'addició d'un nou article 66 *bis* a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, per tal d'incloure a la definició de l'arrendament d'habitatge i als efectes de l'aplicació del règim tuitiu en matèria d'arrendament d'habitatge, concretament pel que fa a les previsions en matèria de renda (en un sentit ampli, doncs incorpora la seva determinació, actualització, etc. i també les previsions relatives a la fiança) aquells arrendaments destinats a habitatge però limitat en el temps (temporal) per raó de determinades causes o finalitats que determinen la necessitat d'habitatge per part de l'arrendatari per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, de situacions provisionals en espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual, o d'altres anàlogues. Cal fer constar que la norma no es refereix a aquells arrendaments en els que s'exerceix a la finca una activitat diferent de l'habitatge, sinó precisament aquells que es destinen a dita necessitat d'habitatge permanent però amb una durada temporal inferior a la pròpia dels arrendaments d'habitatge permanent.

Una cosa diferent succeeix amb els arrendaments amb finalitats de lleure, vacances o recreatives, que son considerats per a ús diferent del d'habitatge.

És per això que en tots els contractes haurà de constar la causa o finalitat per la qual l'arrendatari necessita disposar d'un habitatge i formalitzar el contracte; en cas contrari, es considerarà que és d'habitatge permanent.



Finalment, aquesta regulació es refereix també als arrendament d'habitatge per habitacions per tal d'establir que la fragmentació física o contractual no desnaturalitza el seu veritable caràcter ni evita l'aplicació de les mesures que li són aplicables, de manera que si l'habitació es destina a habitatge de l'arrendatari, serà igualment aplicable el règim tuïtiu de la legislació sobre arrendaments urbans.

L'article 6 afegeix un nou apartat 4 a l'article 123 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions molt greus, per tal d'incorporar dues infraccions en matèria d'arrendaments. Així es preveu en aquest nou apartat una primera infracció molt greu addicionant la lletra a) per tal de tipificar com a infracció molt greu establir una renda que superi el 30% del màxim lloguer aplicable segons el règim de contenció de preus aplicable. També s'afegeix una lletra b) per tal de tipificar com a infracció molt greu fer constar una causa falsa en el contracte d'arrendament.

L'article 7 modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, per tal de modificar el seu redactat i substituir el terme "veraç" per tal de tipificar com a infracció l'incompliment de comunicació en temps i forma.

L'article 8 afegeix un nou apartat 4 a l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, per tal d'incorporar tres infraccions en matèria d'arrendaments. Així es preveu en aquest nou apartat una primera infracció greu addicionant-se la lletra a) per tal de tipificar com a infracció greu establir una renda que superi entre el 10% i el 30% el màxim lloguer aplicable segons el règim de contenció de preus. També s'afegeix la lletra b) que incorpora com a infracció greu no fer constar en el contracte la causa o finalitat de l'arrendament i finalment una lletra c) per a fer constar com a infracció repercutir en els arrendataris les despeses de gestió immobiliària així com els de formalització del contracte.

L'article 9 modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari, i tipifica com a tal no fer constar en la publicitat, les ofertes o els contractes les dades a què es refereix l'article 61.2 de la mateixa Llei 18/2007.

L'article 10 afegeix un nou apartat 4 a l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus, per tal d'incorporar una en matèria d'arrendaments, consistent en establir una renda que superi el màxim lloguer aplicable segons el règim de contenció de preus en menys del 10% d'aquest import.

L'article 11 modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, relatiu a la destinació dels imports de les fiances, per tal de modificar el percentatge de disponibilitats de recursos que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir.

L'article 12 modifica i addiciona un nou apartat a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, relatiu als drets de tanteig i retracte.

La disposició addicional primera estableix la possibilitat que els arrendataris amb contractes inferiors a un any en el moment d'entrada en vigor d'aquest Decret Llei puguin promoure l'adaptació del seu contracte a les noves previsions.

La disposició addicional estableix que els anuncis de lloguer s'han d'adaptar a les previsions d'aquest Decret Llei en el termini de cinc dies des de l'entrada en vigor.



Per últim, la disposició final fixa l'entrada en vigor del Decret llei per a l'endemà que hagi estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

4. Justificació de la necessitat extraordinària de la iniciativa

Les mesures que es proposen en el Decret llei responen a les necessitats reals de regulació de l'insuficient contingut de la Llei estatal 12/2023, pel dret a l'habitatge, en relació a l'efectiva i eficient aplicació de la contenció de preus de lloguer en els municipis declarats zona de mercat residencial tensat en aspectes essencials com la publicitat dels índexs de preus de referència des del moment de l'anunci i en les ofertes, la identificació de qui és gran tenidor als efectes de les mesures que els són aplicables, o l'absència d'un règim sancionador estatal. Altrament, la contenció de preus de lloguer seria il·lusòria.

El mercat residencial tensat és afectat, a més a més, per dos fenòmens que intenten defugir la contenció de preus als arrendaments d'habitatges destinats a satisfer les necessitats permanents d'habitatge, segons l'art. 2.1 de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, i que són el desviament cap a arrendaments de temporada o d'habitacions; unes pràctiques especulatives i sovint en frau de llei.

Un fenomen paral·lel, com és la destinació d'habitatges a l'ús turístic, que també retirava del mercat la funció de ser habitatges habituals o permanents, va haver de resoldre's mitjançant el Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

Correspon ara reesituar els arrendaments per a ús d'habitatge per als quals s'aplicaran les mesures de contenció de preus de lloguer sempre que estiguin en municipis compresos en zona declarada mercat residencial tensat, seguint la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge.

És urgent, doncs, adoptar les mesures que estableix el present Decret llei dins un marc regulador essencial i suficientment integrador cap a l'assoliment dels objectius de contenció de les rendes dels arrendaments urbans i alhora establir la definició dels habitatges subjectes a les mesures tuitives.

Cal tenir en compte les competències assumides per la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge a l'empara de l'article 137.1 de l'EAC com a títol que fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant el present Decret llei, sense que a través d'aquestes es vegin vulnerats els drets fonamentals i, en concret, el dret a la propietat de l'article 33 CE.

Al respecte, hem de tenir present la doctrina continguda en la STC 37/1987 (FJ 8), reiterada posteriorment en la STC 16/2018, de 22 de febrer (FJ 8) que fixa el criteri sobre la incardinació constitucional de la regulació normativa del dret de propietat atenent a la funció social d'aquest dret exigida per l'article 33.2 CE. Així, en paraules del mateix TC, cal distingir entre la dimensió individual i la dimensió institucional del dret de propietat. Concretament la STC 16/2018 (FJ 8, reiterant la doctrina de la precedent STC 37/1987, FJ 9), afirma que "*la regulació de la dimensió institucional del derecho de propiedad privada, dado que no puede desligarse de los concretos intereses generales que la justifican, incumbe al titular de la competencia sectorial para tutelar tales intereses y no al que lo es en materia de legislación civil ex artículo 149.1.8 CE*". En termes del Consell de Garanties Estatutàries, el TC, en aquest cas, avala que correspon a la comunitat autònoma amb competències sectorials en matèria d'habitatge la facultat de delimitar en un supòsit concret



el dret de propietat privada tenint en compte la funció social d'aquest dret. En són exemple les previsions de la Llei 18/2007, del dret de l'habitatge, en preveure diversos supòsits d'incompliment de la funció social de la propietat (art. 5).

Hem de considerar també que l'article 149.1.8 CE si bé atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre la legislació civil, ho fa sens perjudici de la conservació, la modificació i el desenvolupament dels drets civils de les comunitats autònomes allà on n'hi hagi. La Constitució espanyola reserva també a l'Estat la regulació d'altres figures jurídiques rellevants en aquest camp, com per exemple, les bases de les obligacions contractuals sobre les quals s'ha pronunciat en alguna ocasió el TC per tal de delimitar la competència exclusiva de l'Estat per a establir límits en matèria de preus de lloguer. Ara bé, aquesta competència ja ha estat exercida mitjançant la Llei 12/2023 i les mesures que aquesta llei adopta, en concret amb la modificació de la LAU. Per tant, correspon ara a les comunitats autònomes el seu desenvolupament i execució en exercici precisament de les seves competències en matèria d'habitatge i de dret civil, que també correspon a la Generalitat. Precisament la jurisprudència constitucional i la doctrina consultiva del Consell de Garanties Estatutàries han precisat aquesta distribució competencial i, en concret, l'abast de la competència autonòmica en dret civil així com en l'àmbit específic en matèria d'habitatge.

Finalment, correspon valorar la competència exclusiva de la Generalitat derivada de l'article 123.e) de l'EAC relativa a la regulació de la informació en matèria de consumidors i usuaris. La pròpia Llei 12/2023 reconeix que assisteixen a les parts intervinents en un contracte d'arrendament els drets reconeguts en la legislació sobre protecció de consumidors i usuaris i, en aquesta línia, la Llei 18/2007 conté un seguit d'infraccions en matèria d'habitatge i de consum, i que s'amplien en el present Decret llei per a incorporar les que afecten la limitació de preus.

5. Justificació de la urgència de la iniciativa

La situació en la qual ens trobem posa de manifest que el parc d'habitatges d'ús residencial és insuficient per a cobrir la demanda residencial existent, i més tenint en compte el creixement poblacional actual de Catalunya, molt per sobre de la mitjana europea.

La Llei estatal 12/2023 va ser d'impuls lent, i lenta va ser l'elaboració i publicació per l'Estat del seu sistema d'índexs de preus de referència. El mercat immobiliari especulatiu, però, ja s'hi havia avançat per tal d'eludir les mesures previstes a través de contractes de temporada. A més, la proliferació de l'arrendament per habitacions representa una nova estratègia per a escapar de la contenció de preus i, per contra, obtenir abusius beneficis a base de fragmentar en un mateix habitatge les contractacions: fer negoci de la necessitat.

Des de l'aprovació pel consell de ministres del projecte de Llei pel dret a l'habitatge, el ritme de moviment habitual del mercat del lloguer s'ha anat frenant. Procedeix minimitzar el màxim possible l'impacte que pugui tenir aquesta desacceleració i defensar l'esforç normatiu que s'ha fet des de Catalunya per tal de millorar l'accés a l'habitatge amb diferents decrets lleis de mesures urgents (Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, i Decret llei 3/2023, de 7 de novembre). Tenim pendent el Decret llei objecte d'aquesta memòria.



La voluntat del Govern de la Generalitat és assegurar la contenció de rendes establerta per la Llei estatal 12/2023 i evitar la paradoxa per la qual la millora de l'accés a l'habitatge i llur arrendament en els municipis compresos en zones declarades mercat residencial tensat acabi disminuint el parc d'habitatges de lloguer residencial degut a la seva substitució per l'arrendament de temporada o d'habitacions. El Decret llei 3/2023, regulant l'ús turístic, va fer un gran pas; ara estem en la imprescindible continuació.

El present Decret llei respon a la necessitat urgent i inajornable d'adoptar les mesures executives que complimentin les ja adoptades de declaració de mercat residencial tensat, doncs si no fos així, la seva entrada en vigor no seria eficaç. Ara bé, precisament atenent la raó d'urgència i extraordinarietat d'aquest instrument legislatiu, les mesures que s'hi contenen responen a les estrictament necessàries per a salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades i garantir l'efectiva i directa aplicació de les mesures legislatives previstes.

Cal destacar que davant la necessitat urgent d'actuació en el cas que ens ocupa, i pels motius que anteriorment han quedat exposats, no existeix cap altra opció que faciliti la tramitació de la disposició sense haver de recórrer a l'excepcionalitat d'aquest Decret llei, més tenint en compte la recent convocatòria d'eleccions amb la conseqüent dissolució de la cambra parlamentària (Decret 60/2024, de 18 de març), la qual cosa impossibilita recórrer a procediments legislatius ni tan sols accelerats, com de lectura única o d'urgència, que a l'efecte preveu el Reglament del Parlament.

6. Impacte pressupostari de la norma

1) En relació a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

Impacte econòmic de la mesura

No es preveu cap impacte pressupostari negatiu tota vegada que regula la contenció de preus en els arrendaments per a ús d'habitatge en zones prèviament declarades mercat residencial tensat. L'establiment de preus conforme l'article 17, apartats 6 i 7, de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, opera en la relació contractual privada entre arrendadors i arrendataris.

Imposició de multes

Les mesures previstes en la present proposta de Decret llei es refereixen a la concreció de determinades obligacions en matèria d'habitatge i concretament en l'àmbit dels contractes d'arrendament pel que fa a la publicitat, oferta i formalització dels requisits per a l'efectiva aplicació de la contenció de preus de lloguer. En correspondència, s'estableixen noves infraccions en els articles 123, 124 i 125 de la Llei 18/2007 per al cas del seu incompliment i que obeeixen a les potestats de control, inspecció i sanció de competència de l'Administració de la Generalitat. Per tant, l'import de la recaptació amb motiu de les sancions imposades que pot incidir en els ingressos de la Generalitat de Catalunya dependrà de l'efectiu incompliment que es produeixi i del respectiu grau.

Cal tenir en compte que atenent a les diferents tipologies d'infraccions introduïdes, la quantia de les sancions de multa que al respecte es poden imposar oscil·len entre els 90.001 als 900.000 euros (les molt greus a què es refereix l'article 123); dels 9.001 als



90.000 euros (les greus de l'article 124) i de 3.000 a 9.000 (les lleus de l'article 125), de conformitat amb l'article 118 de la Llei 18/2007, que no és objecte de modificació.

En relació amb la modificació de la infracció de la lletra f) de l'article 124, se sanciona l'incompliment de l'obligació de comunicació de dades que han d'ésser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, així com en el Registre de grans tenidors d'habitatges per tal d'aconseguir millorar l'efectivitat del control, les infraccions i sancions, sobre la manca de comunicació de dades als Registres. Fins ara constava tipificada com a infracció incomplir les obligacions de comunicació veraç de les dades, i el que es pretén es tipificar l'incompliment de la pròpia obligació de comunicar les dades objecte d'inscripció, per tal de reforçar la seguretat jurídica, l'eficàcia i coherència normativa.

Destinació de les multes

En relació a la destinació de les quantitats recaptades per la Generalitat de Catalunya en els casos que sigui competent per a l'exercici de la potestat sancionadora (art. 130 i 131 Llei 18/2007), s'han de destinar al finançament de polítiques públiques per a garantir el dret a l'habitatge. Pel que fa a les sancions en matèria de defensa dels consumidors i usuaris, s'han de destinar íntegrament a actuacions en defensa dels consumidors i usuaris, conforme determina per a ambdós casos l'art. 119 de la Llei 18/2007.

Quant als municipis, en cas que no disposin de mitjans materials i humans, i pel principi de subsidiarietat, serà el departament competent en la matèria qui exercirà la competència sancionadora, així com també per subrogació davant la inactivitat sancionadora dels ens locals (art. 130, ap. 5 i 6, Llei 18/2007).

2) En relació a la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes:

A Catalunya hi ha un greu problema d'accés a l'habitatge, un parc d'habitatge social molt inferior a la resta d'Europa i s'hi destinen molt menys recursos públics. Precisament el problema de l'accés a l'habitatge i de les bombolles immobiliàries cal afrontar-ho amb mesures de contenció de rendes. Així, mitjançant la mesura de reducció del percentatge del 10% al 5% de la disponibilitat que ha de tenir l'Incasòl s'augmentarien els recursos públics que destina la Generalitat de Catalunya a polítiques d'habitatge per incrementar la construcció pública d'habitatges, amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer.

Impacte econòmic de la mesura

Amb la proposta no hi haurà una previsió d'ingressos directes però en canvi sí la possibilitat de destinar un increment del 5% que podria quantificar-se en uns 90 milions d'euros, d'acord amb l'import de fiances dipositades en el darrer exercici.

3) En relació al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

Pel que fa a la previsió d'incloure el dret de tanteig i retracte en l'article 15 de la Llei d'habitatge per a la transmissió d'habitatges en zones de mercat residencial tensat.



Cal tenir en compte que la promoció de mesures i l'adopció de polítiques en matèria d'habitatge són eines essencials per garantir la realització progressiva del dret de totes les persones a un habitatge digne. Per tant és necessari preveure un instrument en favor de l'Administració per tal de mobilitzar directament els habitatges propietat de grans tenidors en zones de mercat residencial tensat per a possibilitar que les famílies residents en aquestes zones puguin gaudir d'un habitatge digne, adequat i assequible.

Impacte econòmic de la mesura

L'impacte econòmic d'aquesta mesura dependrà del pressupost amb què anualment la Generalitat pugui dotar aquesta línia per a l'adquisició d'immobles, si bé cal tenir en compte que aquest dret també pot cedir-se a ajuntaments, promotors socials o entitats del tercer sector, la qual cosa no suposaria una afectació al pressupost de la Generalitat.

7. Llista de disposicions afectades

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes.
- Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

8. Taula de vigències

Amb motiu de l'entrada en vigor del Decret Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, s'han de considerar modificats o addicionats els preceptes següents:

1) Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

S'afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15 per tal d'exercir el dret de tanteig i retracte en les zones declarades de mercat residencial tensat.

Es modifica la lletra g) de l'article 59 per a adaptar a la Llei 12/2023 la informació de l'índex de referència en la publicitat que inclogui el preu del lloguer.

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 61 per a fer menció en les ofertes d'arrendament al sistema d'índexs de referència per a la contenció de preus, i s'addicionen les lletres g) i h) per a introduir, respectivament, la informació del preu de l'últim contracte d'arrendament i la condició de gran tenidor en zones de mercat residencial tensat. L'anterior lletra g) passa a ser la i).

Es modifica l'apartat 2 de l'article 66 que obliga a fer constar i formalitzar en el contracte la renda de l'últim arrendament, l'índex de referència i la condició de gran tenidor.

De nova creació, s'afegeix l'article 66 *bis* sobre l'habitatge permanent i del temporal per les causes que s'hi especifiquen, ambdós sotmesos al règim tuitiu dels arrendaments d'habitatge; i en això es distingeixen dels usos ocasionals diferents dels d'habitatge. També preveu que l'arrendament per habitacions no desnaturalitza l'arrendament ni evita les mesures aplicables.



Pel que fa al règim d'infraccions, s'estableixen nous tipus:

- Com a infracció molt greu (art. 123, ap. 4), s'afegeix establir una renda que superi el 30% el màxim lloguer permès (lletra a), i fer constar una causa falsa en el contracte d'arrendament (lletra b).
- Com a infracció greu (art. 124, ap. 1), es modifica la lletra f) per tal d'establir infraccions en relació al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i en el Registre de grans tenidors d'habitatge; a l'apartat 4 s'afegeix la infracció per establir una renda que superi entre el 10% i el 30% el màxim lloguer permès (lletra a); no fer constar la causa o finalitat en el contracte d'arrendament (lletra b); repercutir a l'arrendatari despeses de gestió immobiliària i del contracte (lletra b).
- Com a infracció lleu es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 125 que tipifica com a infracció lleu no fer constar l'índex de referència, l'import de la renda del contracte anterior o la condició de gran tenidor en la publicitat, les ofertes o els contractes.
- Per últim, com a infracció lleu (art. 125, ap. 4), s'afegeix establir una renda que superi en menys del 10% el màxim lloguer permès.

2) Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes:

Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 amb la finalitat d'ampliar la destinació de les fiances a la construcció pública d'habitatges, reservant-se una disponibilitat per un import no inferior al 5% dels seus recursos.

3) Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

S'afegeix l'apartat 2 a l'article 2 pel qual se subjecta al dret de tanteig i retracte en favor de la Generalitat en les transmissions d'habitatges efectuades per grans tenidors que siguin persones jurídiques i que estiguin ubicats en zona declarada mercat residencial tensat. L'apartat 2 vigent passa a ser el 3.

La disposició addicional única estableix que els anuncis de lloguer s'han d'adaptar a les previsions d'aquest Decret Llei en el termini de cinc dies des de l'entrada en vigor.

La disposició final fixa l'entrada en vigor del Decret Llei per a l'endemà que hagi estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, a la data de la signatura electrònica

Marina Berasategui Canals
Secretària d'Habitatge

Fecha:
2024.04.23
11:45:27 +02'00'

Marina Berasategui Canals
Secretària d'Habitatge



INFORME SOBRE PROPOSTA DE DISPOSICIÓ

Disposició: Projecte de Decret llei de mesures en matèria d'habitatge

Departament: Territori

Impacte pressupostari: Mesures que afecten a la Llei 18/2007, de 28 de desembre: Possible increment de la recaptació per les noves infraccions tipificades al Decret llei, que no es quantifica. Mesures que afecten a la Llei 13/1996, de 29 de juliol: un impacte en el resultat SEC de 90M€ negatius. Mesures que afecten al Decret llei 1/2015, de 24 de març: no es quantifica.

Descripció i justificació de la proposta

1. La Llei estatal 12/2023 ha introduït un règim de contenció de preus de lloguer, temporal i prorrogable mentre persisteixin les circumstàncies, a partir d'unes regles mitjançant les quals es poden declarar zones de mercat residencial tensat per a limitar el preu del lloguer. L'aplicació d'aquestes mesures, però, depèn de la voluntat de les comunitats autònomes competents en matèria d'habitatge. Un altre acte potestatiu que també depèn de les comunitats autònomes és la consideració de gran tenidor als titulars de cinc o més habitatges situats en zona tensada. Són les comunitats autònomes, doncs, les que potestativament poden exercir les prerrogatives que permet la Llei estatal d'arrendaments urbans en matèria de declaració de mercat tensat i de contenció de preus de lloguer.
2. Catalunya ha declarat una zona de mercat residencial tensat que comprèn 140 municipis.
3. Les mesures que es proposen en el Decret llei responen a les necessitats de regulació de l'insuficient contingut de la Llei estatal 12/2023, pel dret a l'habitatge, en relació a l'efectiva i eficient aplicació de la contenció de preus de lloguer en els municipis declarats zona de mercat residencial tensat en aspectes essencials com la publicitat dels índexs de preus de referència des del moment de l'anunci i en les ofertes, la identificació de qui és gran tenidor als efectes de les mesures que els són aplicables, o l'absència d'un règim sancionador estatal.
4. Aquest Decret llei modifica les següents lleis:
 - Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, on s'inclouen, mesures en relació a la declaració d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte; mencions obligatòries en la publicitat immobiliària; contingut de la informació mínima d'una oferta d'arrendament; fer constar de manera obligatòria al temps de formalitzar el contracte d'arrendament, les dades relatives a la renda de l'últim contracte de lloguer vigent en els darrers cinc anys; la definició de l'arrendament temporal. Una cosa diferent succeeix amb els arrendaments amb finalitats de lleure, vacances o recreatives, que són considerats per a ús diferent del d'habitatge. També la regulació dels arrendaments d'habitatge per habitacions per tal d'establir que la fragmentació física o contractual no desnaturalitza el seu

veritable caràcter ni evita l'aplicació de les mesures que li són aplicables. També s'inclouen noves tipificacions d'infraccions molt greus, greus i lleus.

- Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes: modifica el percentatge de disponibilitats de recursos que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir, que passa del 10% al 5%.
- Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària: S'introdueixen mesures relacionades amb els drets de tanteig i retracte de la Generalitat de Catalunya en la transmissió d'habitatges.

Anàlisi i impacte pressupostari

La memòria justificativa de la secretària d'Habitatge de data 23 d'abril de 2024, analitza els diferents impactes pressupostaris que pot provocar aquesta iniciativa:

1. En relació amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge: No es preveu cap impacte pressupostari negatiu tota vegada que regula la contenció de preus en els arrendaments per a ús d'habitatge en zones prèviament declarades mercat residencial tensat. L'establiment de preus conforme l'article 17, apartats 6 i 7, de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, opera en la relació contractual privada entre arrendadors i arrendataris.

En relació amb la imposició de multes, s'estableixen noves infraccions en els articles 123, 124 i 125 de la Llei 18/2007 per al cas del seu incompliment i que obeeixen a les potestats de control, inspecció i sanció de competència de l'Administració de la Generalitat. Per tant, l'import de la recaptació amb motiu de les sancions imposades que pot incidir en els ingressos de la Generalitat de Catalunya dependrà de l'efectiu incompliment que es produeixi i del respectiu grau.

En relació amb la destinació de les quantitats recaptades per la Generalitat de Catalunya en els casos que sigui competent per a l'exercici de la potestat sancionadora (art. 130 i 131 Llei 18/2007), s'han de destinar al finançament de polítiques públiques per a garantir el dret a l'habitatge. Pel que fa a les sancions en matèria de defensa dels consumidors i usuaris, s'han de destinar íntegrament a actuacions en defensa dels consumidors i usuaris, conforme determina per a ambdós casos l'art. 119 de la Llei 18/2007.

2. En relació a la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes: A Catalunya hi ha un greu problema d'accés a l'habitatge, un parc d'habitatge social molt inferior a la resta d'Europa i s'hi destinen molt menys recursos públics. Precisament el problema de l'accés a l'habitatge i de les bombolles immobiliàries cal afrontar-ho amb mesures de contenció de rendes. Així, mitjançant la mesura de reducció del percentatge del 10% al 5% de la disponibilitat que ha de tenir l'Incasòl s'augmentarien els recursos públics que destina la Generalitat de Catalunya a polítiques d'habitatge per incrementar la construcció pública d'habitatges, amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer.



Amb la proposta no hi haurà una previsió d'ingressos directes però en canvi sí la possibilitat de destinar un increment del 5% que podria quantificar-se en uns 90 milions d'euros, d'acord amb l'import de fiances dipositades en el darrer exercici.

Cal tenir en compte que els ingressos per fiances tenen naturalesa financera atès que l'INCASOL els ha de retornar quan s'acaben els contractes de lloguer pels quals es van constituir. Si l'INCASOL destina aquests recursos a finançar despeses no financeres (construcció d'habitatges, actuacions en nuclis antics, etc.), l'impacte pressupostari serà d'un augment del dèficit en termes SEC. A la memòria està quantificat l'impacte de reduir l'import disponible de les fiances d'un 10% a un 5% en 90M€. Si tot aquest import es destinés a finançar despesa no financera, l'impacte en el resultat SEC seria un empitjorament de 90M€.

D'altra banda, tot i que amb l'evolució del mercat immobiliari no sembla gaire provable, també caldria tenir en compte la probabilitat de què es produeixi una cancel·lació massiva de contractes de lloguer i que no es renovin. Això comportaria haver de retornar les fiances i que no se'n constituïssin de noves, cosa que afectaria a la liquiditat de l'INCASOL.

3. En relació amb el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. La mesura inclou el dret de tanteig i retracte en l'article 15 de la Llei d'habitatge per a la transmissió d'habitatges en zones de mercat residencial tensat. És necessari preveure un instrument en favor de l'Administració per tal de mobilitzar directament els habitatges propietat de grans tenidors en zones de mercat residencial tensat per a possibilitar que les famílies residents en aquestes zones puguin gaudir d'un habitatge digne, adequat i assequible.

L'impacte econòmic d'aquesta mesura dependrà del pressupost amb què anualment la Generalitat pugui dotar aquesta línia per a l'adquisició d'immobles, si bé cal tenir en compte que aquest dret també pot cedir-se a ajuntaments, promotors socials o entitats del tercer sector, la qual cosa no suposaria una afectació al pressupost de la Generalitat.

En qualsevol cas, les despeses que es derivin d'aquesta mesura s'hauran d'assumir amb les disponibilitats pressupostàries del Departament de Territori.

Conclusions

Aquest centre directiu, des del punt de vista estrictament pressupostari, **informa favorablement** sobre el Projecte de Decret llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, **en el benentès que les despeses que se'n derivin seran assumides amb les disponibilitats pressupostàries del Departament de Territori, les quals han de tenir encaix en els escenaris pressupostaris corresponents i que es prendran les mesures necessàries en el conjunt de la Generalitat per compensar la desviació de dèficit que suposa la utilització de les finances de l'Incasol.**

La directora general de Pressupostos

Esther Pallarols
Llinàs - DNI

Signat digitalment per Esther
Pallarols Llinàs - DNI
Data: 2024.04.23 18:01:35
+02'00'



INFORME JURÍDIC en relació amb el projecte de Decret Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge

I. ANTECEDENTS

Se sotmet a informe d'aquesta Assessoria Jurídica el projecte de *Decret Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge* juntament amb una "*Memòria justificativa del Decret Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge*" de la Secretaria de d'Habitatge del Departament de Territori que també conté un apartat relatiu a l'impacte pressupostaria que pot tenir la iniciativa.

L'expedient exposa les raons que evidencien la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa que inclou la fonamentació sobre la necessitat urgent i inajornable d'adoptar les mesures executives que complimentin les adoptades per la normativa estatal en matèria d'habitatge, a fi de fer-les efectives, i, en concret, la declaració de mercat residencial tensat, essencials per a l'efectivitat de la seva aplicació.

Aquest informe jurídic té caràcter preceptiu i s'emet de conformitat amb l'article 38.3 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern i en relació amb l'article 4 de la Llei 7/1996, de 5 de juliol, d'organització dels serveis jurídics de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i l'article 19 del Reglament dels serveis jurídics de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, aprovat pel Decret 57/2002, de 19 de febrer. Així mateix s'ha seguit la Instrucció 1/2024, de la Direcció del Gabinet Jurídic, sobre els informes relatius a iniciatives normatives que se sotmeten a l'aprovació del Govern.

Per a la redacció d'aquest informe s'ha pres en consideració i s'ha analitzat la versió del Decret Llei de data 23 d'abril de 2024, així com la de la memòria justificativa signada per la Secretaria d'Habitatge en la mateixa data 23 d'abril de 2024. Així mateix, durant l'elaboració del present informe, consta emès l'Informe favorable de la Direcció General de Pressupostos de data 23 d'abril de 2024.

II. ANÀLISIS JURÍDICA

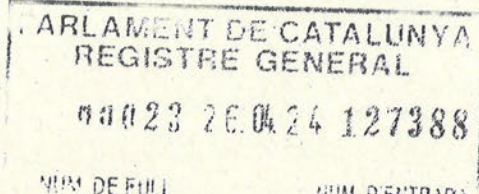
2.1. Consideracions generals dels Decrets Llei.

Els decrets llei són disposicions normatives provisionals amb força de llei dictades pel Govern en casos de necessitat extraordinària i urgent. En aquest sentit, en el Dictamen 2/2021, de 29 de juliol, del Consell de Garanties Estatutàries, es defineixen els decrets llei en els termes següents: *"D'acord amb el marc constitucional (art. 86 CE) i estatutari (art. 64 EAC), substancialment coincidents en aquest punt, el decret llei és una norma amb rang de llei que aprova el poder executiu «en cas de necessitat extraordinària i urgent». La regulació constitucional i estatutària incorpora altres elements en la seva configuració jurídica com són la previsió d'unes matèries excloses i l'obligatorietat de la votació parlamentària en un termini de 30 dies per tal que el decret llei, fins aquell moment norma provisional, adquireixi plena estabilitat a l'ordenament jurídic, o bé quedi derogat."*

Pel que fa al pressupòsit dels decrets llei, denominat doctrinalment *"fet habilitant"* o *"pressupòsit de fet habilitant de la figura del decret llei"*, suposa, en termes de la doctrina del Consell de Garanties Estatutàries o del propi Tribunal Constitucional, l'existència d'una *"necessitat extraordinària i urgent"* (article 86.1 de la Constitució i article 64.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya), considerant-se al respecte la distinció entre el caràcter extraordinari i l'element d'urgència.

Pel que fa la necessitat extraordinària, fent-nos ressò de les consideracions que al respecte fa el Consell de Garanties Estatutàries en el Dictamen 2/20212 (FJ 2), disposa que: *"A) Així, pel que fa a la necessitat extraordinària del decret llei, ha estat entesa per la doctrina del Tribunal Constitucional i d'aquest Consell com l'existència d'una situació excepcional, conjuntural i de difícil previsió que requereix una intervenció normativa immediata i amb força de llei per part del poder executiu amb l'objectiu de fer front a determinats objectius de governabilitat (STC 137/2011, de 14 de setembre, FJ 4, i DCGE 15/2014, FJ 2.3). Així, es considera que és suficient, en relació amb l'abast de la necessitat, que aquesta s'origini en les tasques concretes i habituals del Govern i que no cal que siguin necessitats extremes o absolutes (STC 6/1983, de 4 de febrer, FJ 5)".*

Així mateix, el Consell de Garanties Estatutàries, fa una sèrie de consideracions sobre la nota de la imprevisibilitat com a característica necessària de la situació excepcional que fonamenta l'aprovació d'un decret llei, en els termes següents: *"Finalment, i per tal de completar aquest apartat, cal fer una breu referència a la nota de la imprevisibilitat com a característica necessària de la situació excepcional que fonamenta l'aprovació d'un decret llei. En aquest punt, la jurisprudència constitucional ha acollit un criteri flexible. Així, la STC 39/2013, de 14 de febrer (FJ 5), fent referència a jurisprudència anterior, estima que «la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad de una medida puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, de*



que tenga su origen en la previa inactividad del propio Gobierno siempre que concorra efectivamente la excepcionalidad de la situación” (STC 1/2012, de 13 de enero, FJ 6), pues “lo que aquí debe importar no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia cuanto el hecho de que tales circunstancias efectivamente concurren” (SSTC 11/2002, de 17 de enero, FJ 6; y 68/2007, de 28 de marzo FJ 8)».

Per últim, i quant a la necessitat urgent, el mateix Consell, el reiterat dictamen 2/2021, formula les següents consideracions que cal tenir en compte: “B) Quant a la necessitat urgent del decret llei, aquest element apareix vinculat, tant en la jurisprudència constitucional com en la nostra doctrina consultiva, a la impossibilitat d’aprovar la regulació extraordinària mitjançant el procediment legislatiu ordinari o d’urgència, és a dir, es posa en relleu que els objectius pretesos per aquesta normativa no s’assolirien si s’hagués de seguir l’opció d’aprovar una llei parlamentària.

Així, el Tribunal Constitucional entén que “el fin que justifica la legislación de urgencia no es otro que subvenir a “situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentarias de las leyes” (per totes, STC 137/2011, FJ 4). En el cas dels decrets llei autonòmics, la jurisprudència constitucional ha advertit que en l’apreciació de la urgència cal tenir en compte que els parlaments de les comunitats autònomes, a diferència de les cambres parlamentàries estatals, són unicamerals i que aquest fet pot permetre aprovar les lleis més ràpidament i no haver de recórrer necessàriament a la figura del decret llei (STC 157/2016, de 22 de setembre, FJ 5).

Per la seva banda, el Consell considera que “el Govern únicament estaria legitimat per exercir la seva potestat normativa mitjançant decret llei quan per la via de la tramitació parlamentària de naturalesa més urgent no fos raonablement viable o possible assolir els objectius perseguits per l’acció normativa (DCGE 15/2014, FJ 2.3, que es remet al DCGE 7/2010, FJ 3 i 4).

En aquests dictàmens es posa de manifest que en el Parlament unicameral català es preveuen procediments legislatius destinats a facilitar la celeritat en la tramitació d’iniciatives legislatives governamentals, com són el procediment d’urgència i el de lectura única (art. 107 i 138 Reglament del Parlament, respectivament), factor a tenir en compte en el moment de valorar la necessitat de la urgència d’una norma de rang legal emanada del Govern”.



2.2. Configuració particular dels Decrets Llei en l'àmbit de la Generalitat de Catalunya.

En l'àmbit de la Generalitat de Catalunya, els Decrets Llei es preveuen a l'article 64 de l'EAC, en els termes següents:

"En cas d'una necessitat extraordinària i urgent, el Govern pot dictar disposicions legislatives provisionals sota la forma de decret Llei.

No poden ésser objecte de decret Llei la reforma de l'Estatut, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i els deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat.

Els decrets Llei resten derogats si en el termini improrrogable dels trenta dies subsegüents a la promulgació no són validats expressament pel Parlament després d'un debat i una votació de totalitat.

El Parlament pot tramitar els decrets Llei com a projectes de Llei pel procediment d'urgència, dins el termini establert per l'apartat 2".

Així com en l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, en els termes següents:

"El Govern, en cas d'una necessitat extraordinària i urgent, pot dictar disposicions legislatives provisionals, sota la forma de decret Llei, en els termes de l'article 64 de l'Estatut.

La tramitació d'un decret Llei s'inicia a proposta del departament o els departaments competents per raó de la matèria, als quals correspon d'elaborar el projecte corresponent. L'inici de la tramitació s'ha de comunicar al secretari o secretària del Govern.

Els projectes de decret Llei han d'incloure una exposició de motius en què es raoni expressament la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa i han d'anar acompanyats amb un informe que justifiqui aquesta necessitat i certifiqui que les mesures proposades són congruents i estan en relació directa amb la situació que s'ha d'afrontar, i es poden acompanyar amb altres memòries, estudis, informes i dictàmens sobre l'adequació de les mesures proposades als fins que es persegueixen. En tot cas,



els projectes de decret llei han d'ésser objecte d'un informe dels serveis jurídics de la Generalitat.

Correspon als consellers dels departaments que han elaborat un projecte de decret llei de sotmetre'l a l'aprovació del Govern.

Tan bon punt hagi estat publicat un decret llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, el Govern ho ha de comunicar al Parlament, perquè n'acordi la convalidació o la derogació”.

Cal fer especial esment al contingut de l'apartat primer del referit article 64 de l'EAC en tant en quant es refereix als supòsits que no poden ser objecte de decret llei, com la reforma de l'Estat, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i els deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat.

Destaquen també les referides normes l'exigència de que els decrets lleis només es poden dictar en casos de necessitat extraordinària i urgent, i que resten derogats si en el termini improrrogable dels trenta dies següents a la seva promulgació no son validats de manera expressa pel Parlament després d'un debat i votació a la totalitat. En aquest sentit, l'apartat 5 del referit també article 38 de la Llei 13/2008, determina que tan bon punt hagi estat publicat un decret llei en el DOGC, el Govern ho ha de comunicar al Parlament, precisament perquè acordi la seva convalidació o derogació, en el seu cas.

Cal complimentar les següents previsions quant als decrets llei, tenint en compte que els preceptes referits, juntament amb l'article 32 de la Llei 13/2008, atribueixen al Govern l'aprovació dels Decrets llei, i per tant els consellers dels departaments corresponents que elaboren el projecte de decret llei, l'han de sotmetre a l'aprovació del Govern. És per això que l'article 32.2 també preveu que són signats pel President o Presidenta de la Generalitat i pels consellers competents que han formulat la proposta.

Finalment cal considerar, de conformitat amb l'article 67.6 de l'EAC i article 11 de la Llei 13/2008, que correspon la promulgació dels decrets llei al president o presidenta de la Generalitat així com la seva publicació tant en el DOGC com en el BOE.

2.3. Tramitació dels Decrets llei.

Les particularitats procedimentals s'estableixen als apartats 2, 3 i 4 de l'article 38 de

la Llei 13/2008, que es reproduïxen a continuació.

Així, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 38 de la Llei 13/2008, la tramitació d'un decret llei s'inicia a proposta del departament o els departaments competents per raó de la matèria, als quals correspon d'elaborar el projecte corresponent. L'inici de la tramitació s'ha de comunicar al secretari o secretària del Govern.

Pel que fa al contingut dels projectes de decret llei i la conformació de l'expedient corresponent, l'apartat 3 de l'article 38 de la Llei 13/2008 estableix que els projectes de decret llei han d'incloure una exposició de motius en què es raoni expressament la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa i han d'anar acompanyats amb un informe que justifiqui aquesta necessitat i certifiqui que les mesures proposades són congruents i estan en relació directa amb la situació que s'ha d'afrontar, i es poden acompanyar amb altres memòries, estudis, informes i dictàmens sobre l'adequació de les mesures proposades als fins que es persegueixen. En tot cas, els projectes de decret llei han d'ésser objecte d'un informe dels serveis jurídics de la Generalitat.

Finalment, l'apartat 4 de l'article 38 de la Llei 13/2008 disposa que correspon als consellers dels departaments que han elaborat un projecte de decret llei de sotmetre'l a l'aprovació del Govern.

III. COMPETÈNCIES DE LA GENERALITAT PER A LA PROPOSTA DEL DECRET LLEI QUE S'INFORMA

3.1. Fonamentació competencial.

Es fonamenta el projecte de Decret llei que s'informa principalment en la competència de la Generalitat en matèria d'habitatge, concretament l'article 137.1 de l'EAC com a títol que fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant el present Decret llei.

Així mateix, l'article 1.b del referit article 137 de l'Estatut d'Autonomia inclou entre les competències exclusives de la Generalitat: "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, tant amb relació al sector públic com al privat".

També es fa esment a l'article 149.5 de l'EAC, quant a les competències en matèria de sòl i habitatge, per les mesures establertes en relació amb les fiances i concretament el dipòsit de les mateixes en el Registre que té atribuït l'Incasòl.



Cal tenir en compte també les competències en matèria civil (article 129 de l'EAC), atenent que, tal i com s'argumenta, l'article 149.1.8 de la Constitució Espanyola confereix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de "legislació civil", encara que això no implica una limitació a la facultat de les comunitats autònomes per conservar, modificar i desenvolupar els seus propis drets civils, en els casos en què aquests existissin.

Finalment, cal destacar, la competència exclusiva atribuïda a la Generalitat en virtut de l'article 123.e de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC), que se centra en la regulació de la informació en matèria de consumidors i usuaris. Cal tenir en compte en aquest punt, que la Llei estatal 12/2023, d'habitatge, estipula que les parts involucrades en un contracte d'arrendament disposen dels drets previstos en la legislació protectora dels consumidors i usuaris. Seguint aquesta línia, la Llei 18/2007 especifica diverses infraccions en l'àmbit de l'habitatge i la protecció de consumidors i usuaris, algunes de les quals es veuen afectades pel Decret llei.

3.2. Tramitació.

Com ha quedat dit amb anterioritat, la tramitació d'aquest decret llei s'ha de subjectar al que determina l'article 38 de la *Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern* que estableix els següents tràmits essencials:

a) Inici del procediment i elaboració de la proposta a càrrec del departament o departaments competents per raó de la matèria.

En aquest cas, essent l'objecte del projecte de Decret llei adoptar mesures urgents en matèria d'habitatge, cal determinar que la matèria d'aquesta nova disposició és principalment la inherent al títol competencial d'habitatge i que per tant, correspon al departament que té atribuïda aquesta matèria, en aquest cas el departament de Territori, la iniciativa de la proposta, tal com així s'ha fet.

b) Comunicació formal al Secretari del Govern.

Consta a l'expedient la tramesa de la comunicació formal per part del SG del departament de Territori al Secretari del Govern per a l'inici de la tramitació.

c) Sotmetre el projecte de Decret llei a l'aprovació del Govern per part de la Consellera de Territori.

D'acord amb el que estableix l'article 8.1.b) del Reglament del Consell Tècnic del



Govern, aprovat pel Decret 413/2011, de 13 de desembre, els projectes de decret llei no són objecte d'examen i deliberació del Consell Tècnic.

d) Finalment, el decret llei un cop aprovat pel Govern i publicat al DOGC, **s'ha de comunicar al Parlament perquè n'acordi la seva validació** expressa en el termini dels trenta dies subsegüent a la seva promulgació. Altrament resten derogats. El Parlament pot tramitar els decrets llei com a projectes de llei pel procediment d'urgència.

e) **Comunicació a la Comissió Europea.**

De conformitat amb la Instrucció 1/2024, de la Direcció del Gabinet Jurídic, sobre els informes jurídics relatius a iniciatives normatives que se sotmeten a l'aprovació del Govern, al temps de l'avaluació jurídica del procediment cal verificar si és preceptiu comunicar el projecte a la Comissió Europea per aplicació de la Directiva (UE) 2015/1535, per la qual s'estableix un procediment d'informació en matèria de reglamentacions tècniques i de regles relatives als serveis de la societat de la informació (transposada pel Reial decret 1337/1999) o de la Directiva 2006/123/CE, relativa als serveis en el mercat interior (transposada en els aspectes generals per la Llei estatal 17/2009).

Cal tenir en compte que l'esmentada Directiva (UE) 2015/1535 s'aplica a tots els projectes normatius de reglamentacions tècniques, que inclouen: especificacions tècniques, d'altres requisits, regles relatives a serveis i reglamentacions que prohibeixen la fabricació, importació, comercialització o utilització d'un producte o que prohibeixen el subministrament o utilització d'un servei o establiment com a prestador de serveis.

De conformitat amb la Directiva, s'entén per "producte" qualsevol producte de fabricació industrial i qualsevol producte agrícola, inclosos els productes pesquers. En relació amb els serveis, la Directiva **només s'aplica als serveis de la societat de la informació** definits com a tot servei prestat a canvi d'una remuneració, a distància, per via electrònica, i a petició individual d'un destinatari de serveis.

En aquest àmbit, una "especificació tècnica" que requeriria la notificació prèvia a la Comissió, consisteix en les concrecions que figuren en un document en el que es defineixen les característiques requerides d'un producte (dimensions, etiquetatge, etc.), la qual cosa pot abastar també mètodes i procediment de producció. Finalment es podrien considerar tals "altres requisits" relatius a un producte, per motius de protecció de consumidors o medi ambient.

Encara que el Decret llei determina que a determinats arrendaments sigui també d'aplicació mesures de protecció i de contenció del preu dels lloguers, així com la previsió d'obligacions de publicació i informació en l'àmbit de consumidors i usuaris, entenem que pròpiament en l'àmbit objectiu que determina l'aplicació de l'esmentada Directiva i per tant no cal fer la notificació que, amb caràcter previ s'estableix davant la Comissió Europea.

Ara bé, respecte a la Directiva 2006/123/CE cal tenir en compte que, de conformitat amb la llei de transposició, té per objecte establir les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment dels prestadors i la lliure prestació de serveis, simplificant els procediments i fomentant, al mateix temps, un elevat nivell de qualitat en els serveis, així com evitar la introducció de restriccions al funcionament dels mercats de serveis que, de conformitat amb les previsions de la llei, no resultin justificades o proporcionades.

En tant en quant s'incorporen nous obligacions que han de donar compliment els prestadors de serveis de l'àmbit immobiliari pel que fa a la publicitat i informació d'arrendaments, així com pels propis arrendadors, quant a la justificació i acreditació documental de les causes o finalitats dels arrendaments, entenem que caldria donar lloc a la comunicació del projecte a la Comissió Europea, amb posterioritat a la seva aprovació en els termes de la referida Directiva (art. 44.2).

3.3. Documentació.

En relació amb la documentació, l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, disposa que els projectes de decret llei han d'anar acompanyats d'un **informe que justifiqui** la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa.

En compliment d'aquest requeriment, s'ha tramès a aquesta Assessoria Jurídica, juntament amb el text del projecte de Decret llei, la "*Memòria justificativa del Decret llei de mesures urgents en matèria d'habitatge*" que en el seu apartat 4 **justifica la necessitat extraordinària de la iniciativa**, i en el seu apartat 5 **justifica la urgència de la iniciativa**.

Pel que fa a la **necessitat extraordinària**, la "*Memòria*" així com el Preàmbul del Decret llei fan esment a que les mesures que es proposen en el Decret llei responen a les necessitats reals de regulació de l'insuficient contingut de la Llei estatal 12/2023, pel dret a l'habitatge, en relació a l'efectiva i eficient aplicació de les mesures que permeten la contenció de preus de lloguer en els municipis declarats zona de mercat

residencial tensat en aspectes essencials com la publicitat dels índexs de preus de referència des del moment de l'anunci i en les ofertes, la identificació de qui és gran tenidor als efectes de les mesures que els són aplicables, o l'absència d'un règim sancionador estatal. Altrament, la contenció de preus de lloguer seria il·lusòria.

Igualment, contribueix a la justificació de la necessitat del Decret Llei, segons exposa la "Memòria" en l'apartat 4 referit, que el mercat residencial tensat és afectat, a més a més, per dos fenòmens que intenten defugir la contenció de preus als arrendaments d'habitatges destinats a satisfer les necessitats permanents d'habitatge, encara que les mateixes siguin limitades amb el temps per raó de determinades circumstàncies específiques (professionals, estudis, assistència mèdica, etc.) i que suposen en definitiva unes pràctiques especulatives i sovint en frau de llei.

En relació amb la urgència de les mesures, la "Memòria", en el seu apartat 5 fa esment a que la voluntat del Govern de la Generalitat és assegurar la contenció de rendes establerta per la Llei 12/2023 i evitar la paradoxa per la qual la millora de l'accés a l'habitatge i llur arrendament en els municipis compresos en zones declarades mercat residencial tensat acabi disminuint el parc d'habitatges de lloguer residencial degut a la seva substitució per l'arrendament de temporada o d'habitacions.

D'altra banda, el preàmbul del Decret Llei també concreta la referència a dades que reflecteixen en l'actualitat un increment del parc d'immobles destinats al que es qualifica de "lloguer de temporada", quan en realitat es refereixen a arrendaments d'habitatge però temporals.

Per tant, tal i com es fa constar en el propi preàmbul, no és justificable que la temporalitat atribuïda al contracte arran de les causes que motiven a l'arrendatari a requerir un habitatge, en definitiva permanent, però limitat en el temps, sigui un element excloent del veritable règim jurídic que els hauria de ser aplicat.

A aquesta situació s'hi afegeix la fragmentació contractual de l'habitatge per lloguer d'habitacions com a nova estratègia per eludir la contenció de preus i, per contra, obtenir abusius beneficis a força de fragmentar en un mateix habitatge diferents contractacions, la qual cosa provoca, en definitiva, una dispersió de la finalitat de l'habitatge cap a modalitats d'ocupacions pretesament ocasionals.

Per trencar o canviar aquesta tendència, és urgent la immediata entrada en vigor de les previsions del Decret Llei.



Aquestes es complimenten amb d'altres mesures de caràcter sancionador, que determinen l'eficàcia i compliment de les obligacions incorporades en la Llei d'habitatge i en el propi decret llei, així com d'altres mesures connexes en matèria d'arrendaments, concretament en matèria de fiances i reconeixement del dret de tempteig i retracte a favor de la Generalitat de Catalunya en la transmissió d'habitatges ubicats en zones de mercat tensat. Totes elles com a garantia del reconeixement del dret a l'habitatge que tenen totes les persones i per tant com a materialització efectiva del mateix, amb les diferents mesures protectores que s'incorporen en aquest àmbit.

Tanmateix, les mesures proposades pel decret llei s'acomoden al principi de proporcionalitat, atès que, tal i com assenyalen tant el preàmbul del Decret Llei com la pròpia memòria, les mesures que es contenen responen a les estrictament necessàries per salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades i garantir l'efectiva i directa aplicació de les mesures legislatives previstes.

Així mateix, com també es destaca al Preàmbul, no existeix cap altra alternativa viable per a la tramitació de la norma sense recórrer a la naturalesa excepcional d'aquest decret llei. Aquesta necessitat s'accentua arran la recent convocatòria d'eleccions i la consegüent dissolució de del parlament (Decret 60/2024, de 18 de març), la qual cosa impossibilita recórrer a procediments legislatius ni tan sols accelerats, com de lectura única o d'urgència, segons estableix el Reglament del Parlament.

Per tal de donar efectivitat a les mesures proposades és necessari que aquestes no es puguin demorar en el temps i, per tant, necessiten una acció normativa immediata. Per tant, es dona compliment al requisit exigít pel Tribunal Constitucional i el Consell de Garanties Estatutàries en relació a la procedència de la urgència si no es pot utilitzar un altre procediment legislatiu.

També en la memòria es justifica com l'establiment de noves limitacions a dita activitat, obeeix a la funció social del dret de propietat de l'article 33 de la CE.

IV. ESTRUCTURA I CONTINGUT

En relació amb l'estructura i el contingut del projecte de decret llei, s'observa que aquest consta d'un títol, un preàmbul i una part dispositiva que consta d'un total de 12 articles que modifiquen i addicionen preceptes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; a la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge i al Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents



per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, així com una disposició addicional i una disposició final.

Com s'ha indicat, de l'anàlisi del projecte es constata que el seu contingut no incideix en cap de les matèries que, d'acord amb l'article 64 EAC, no poden ser objecte d'un decret llei.

a) Preàmbul:

Pel que fa al Preàmbul com recull el marc normatiu, justifica la necessitat extraordinària i urgent del decret llei i sintetitza el seu contingut.

En primer lloc, a l'apartat I, resta justificada la competència material de la Generalitat en el que s'encabeix el contingut del Decret llei.

L'apartat II exposa quina és la regulació actual aplicable a Catalunya en matèria d'habitatge i quin és l'objectiu de les mesures incorporades en el Decret llei.

L'apartat III, exposa la problemàtica actual en relació a la situació actual del mercat d'habitatge que motiva la necessitat d'una nova regulació en aquesta matèria.

L'apartat IV, incideix de manera concreta en els motius que justifiquen la necessitat extraordinària i urgent del Decret llei.

Finalment, l'apartat V exposa l'estructura del Decret llei, en 12 articles, una disposició addicional i una disposició final.

b) Articulat

Tal i com s'ha exposat, el Decret llei consta de dotze articles.

- L'article 1 addiciona un apartat 2 a l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a la declaració d'àrees subjectes als drets de tempteig i retracte en relació amb els objectius dels plans locals de l'habitatge, per tal de preveure que també es pot exercir dits drets en la transmissió d'habitatges en zones declarades de mercat residencial tensat.
- L'article 2 modifica la lletra g) de l'article 59 de la Llei 18/2007 relatiu a les mencions obligatòries en la publicitat immobiliària, per tal que l'anunci que inclogui el preu del



lloguer incorpori el preu resultant del sistema d'índexs de referència, si és en zona de mercat residencial tensat.

- L'article 3 addiciona a l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 18/2007, relatiu a l'oferta per l'arrendament, com a part del contingut de la informació mínima d'una oferta d'arrendament, les dades sobre el sistema d'índexs de referència, de la renda de l'últim contracte de lloguer vigent en els darrers cinc anys i de la condició de gran tenidor del propietari, quan sigui el cas. En conseqüència, es modifica el contingut de la lletra f) de l'apartat 2, s'addicionen dos nous apartats als quals s'assignen les lletres g) i h), i per tant resta modificada la lletra g) que, amb el mateix contingut que tenia, passa a ser la lletra i).
- L'article 4 modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, relatiu als requisits per a l'arrendament d'habitatges, per tal de fer constar de manera obligatòria al temps de formalitzar el contracte d'arrendament, les dades relatives a la renda de l'últim contracte de lloguer vigent en els darrers cinc anys, al sistema d'índexs de referència i la condició de gran tenidor del propietari, juntament amb les dades previstes normativament i en la legislació civil.
- L'article 5 suposa l'addició d'un nou article 66 *bis* a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, per tal de considerar les previsions normatives sobre la fiança i la renda, pròpia dels arrendaments d'habitatge permanent, a aquells arrendaments destinats a habitatge però limitat en el temps (temporal) per raó de determinades causes o finalitats que determinen la necessitat d'habitatge per part de l'arrendatari, com ara: raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, de situacions provisionals en espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual, o d'altres anàlogues.

Es posa doncs de manifest amb aquesta previsió que el Decret llei no es refereix a aquells arrendaments en els que s'exerceix a la finca una activitat diferent de l'habitatge i que com a tals són considerats per a usos diferents dels d'habitatge (en els termes de l'article 3.2 incís final de la LAU), sinó precisament a aquells que es destinen a la necessitat d'habitatge de l'arrendatari però que per la concurrència de determinades causes, amb una durada temporal inferior a la pròpia dels arrendaments d'habitatge permanent, resulta necessari aplicar les previsions normatives dels arrendaments d'habitatge permanent per evitar una fugida de les previsions tuitives dels mateixos.



Una cosa diferent succeeix amb els arrendaments amb finalitats de lleure, vacances o recreatives, que són considerats per a ús diferent del d'habitatge, en els mateixos termes que també fa l'article 3.2 de la LAU.

Disposa aquest precepte que en tots els contractes s'haurà de fer constar la causa o finalitat per la qual l'arrendatari necessita disposar d'un habitatge, doncs en cas contrari, o quan la determinació de la mateixa es fa de manera fraudulenta, suposarà la consideració de l'arrendament com d'habitatge permanent.

Finalment, aquest article es refereix també als arrendaments d'habitatge per habitacions per tal d'establir que la fragmentació física o contractual no desnaturalitza el seu veritable caràcter ni evita l'aplicació de les mesures que li són aplicables, de manera que si l'habitació es destina a habitatge de l'arrendatari, serà igualment aplicable el règim tuitiu de la legislació sobre arrendaments urbans.

- L'article 6 afegeix un nou apartat 4 a l'article 123 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions molt greus, per tal d'incorporar dues infraccions en matèria d'arrendaments. Així es preveu en aquest nou apartat una primera infracció molt greu addicionant la lletra a) per tal de tipificar com a infracció molt greu establir una renda que superi el 30% del màxim lloguer aplicable segons el règim de contenció de preus aplicable. També s'afegeix una lletra b) per tal de tipificar com a infracció molt greu l'atorgament d'una qualificació fraudulenta a la causa o finalitat del contracte per evitar l'aplicació dels drets i garanties reconeguts a les persones arrendatàries quan així hagi estat declarat per sentència judicial ferma.
- L'article 7 modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, per tal de modificar el seu redactat i substituir el terme "veraç" per tal de tipificar com a infracció l'incompliment de comunicació "en temps i forma".
- L'article 8 afegeix un nou apartat 4 a l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, per tal d'incorporar tres infraccions en matèria d'arrendaments. Així es preveu en aquest nou apartat una primera infracció greu addicionant-se la lletra a) per tal de tipificar com a infracció greu establir una renda que superi entre el 10% i el 30% el màxim lloguer aplicable segons el règim de contenció de preus. També s'afegeix la lletra b) que incorpora com a infracció greu no fer constar en el contracte la causa o finalitat de l'arrendament i finalment una lletra c) per a fer constar com a infracció repercutir en els arrendataris les despeses de gestió immobiliària així com els de formalització del contracte.



- L'article 9 modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari, i tipifica com a tal no fer constar en la publicitat, les ofertes o els contractes les dades a què es refereix l'article 61.2 de la mateixa Llei 18/2007.
- L'article 10 afegeix un nou apartat 4 a l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus, per tal d'incorporar una en matèria d'arrendaments, consistent en establir una renda que superi el màxim lloguer aplicable segons el règim de contenció de preus en menys del 10% d'aquest import.
- L'article 11 modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, relatiu a la destinació dels imports de les fiances, per tal de modificar el percentatge de disponibilitats de recursos que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir.
- L'article 12 modifica i addiciona un nou apartat 2 a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, relatiu als drets de tanteig i retracte, de manera que aquest nou apartat 2 substitueix a l'anterior que passa a constituir-se en l'apartat 3 i que també ha modificat el seu redactat per tal de mantenir coherència amb el nou apartat 2 incorporat.
- La disposició addicional concretar el règim jurídic aplicable a aquells anuncis vigents al temps de l'entrada en vigor del present Decret Llei.

c) **Disposició final única**

Finalment, el Decret Llei inclou una única disposició final que fixa l'entrada en vigor del Decret Llei per l'endemà de la publicació del Decret Llei al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

V. ANÀLISI DEL PROJECTE DE DECRET LLEI

La proposta de projecte de Decret Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge s'ajusta a les previsions de l'article 38 de la *Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern* pel que fa als aspectes formals i procedimentals. Així mateix, justifica adequadament la necessitat i la urgència de les mesures que proposa tenint en compte la necessitat urgent de regular aquesta matèria. Per tant, no es detecta cap obstacle que pugui suposar un impediment per a la seva

tramitació i aprovació pel Govern.

Pel que fa al preàmbul, el Projecte de decret llei conté en el mateix una exposició dels motius que determinen la seva necessitat, contingut i competència. En aquest sentit, l'exposició de motius és especialment rellevant en el marc dels Decrets llei atès que l'apartat 3 de l'article 38 de la Llei 13/2008 estableix que els projectes de decret llei han d'incloure una exposició de motius en què es raoni expressament la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa.

Aquesta justificació del Preàmbul, quant a la necessitat d'aprovar el Decret llei, es veu reforçada per la "*Memòria justificativa del Decret llei*" la qual constata de forma argumentada les raons que sustenten la necessitat d'aprovació i promulgació del Decret llei, i avala de forma sòlida la congruència i pertinència de les mesures que s'hi proposen.

Cal fer constar que en la pròpia Memòria justificativa de la secretària d'Habitatge s'analitzen els diferents impactes pressupostaris que pot provocar la iniciativa, constant informe favorable al respecte emès per la Direcció General de Pressupostos.

VI. CONCLUSIONS

Vist l'exposat podem dir que s'han observat els requeriments dels elements formals i materials per a la tramitació d'aquest instrument normatiu, d'acord amb el que disposa l'article 38 de la Llei 13/2008, de 3 de novembre i s'informa favorablement sobre el Projecte de Decret llei de referència.

Barcelona, 23 d'abril de 2024.

Mireia Bou
Ganduxer - DNI
[Redacted]
(TCAT)

Signat digitalment per
Mireia Bou Ganduxer -
DNI [Redacted]
Data: 2024.04.23
19:05:59 +02'00'

Mireia Bou
Advocada de la Generalitat

Maria del Pilar Garcia
Cruz - [Redacted]
(TCAT)
2024.04.23 19:13:28
+02'00'

Ma Pilar García Cruz
Advocada en cap (e.f.).

DECRET LLEI

/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL

00037 26.04.24 127388

El president de la Generalitat de Catalunya

NUM. DE FULL

NUM. D'ENTRADA

L'article 67.6.a de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que els decrets llei els promulga, en nom del rei, el president o presidenta de la Generalitat.

D'acord amb això, promulgo el següent

DECRET LLEI

Preàmbul

I

L'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya (EAC) 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, tant amb relació al sector públic com al privat. Aquest títol competencial fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant el present Decret llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb el dret a la propietat.

Per la seva banda, l'article 149.5 de l'EAC 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) que preveu l'establiment per part de les comunitats autònomes el dipòsit de fiances dels contractes d'arrendament de finques.

Així mateix, correspon a la Generalitat, 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.

En l'exercici de les competències esmentades, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb l'objecte de regular aquest dret, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional. A més, el règim sancionador d'aquesta Llei, que, tal com remarca el seu preàmbul, "presta una atenció especial a tot el que signifiqui una protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en un mercat immobiliari que massa sovint es mou per estímuls i criteris aliens a aquesta protecció", tipifica, entre d'altres, determinades infraccions en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari.

Cal tenir en compte, a més, en l'àmbit que ens ocupa, que l'article 149.1.8 de la CE, si bé atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre la "legislació civil", ho fa sens perjudici de la conservació, la modificació i el desenvolupament dels drets civils de les comunitats

autònomes allà on n'hi hagi. La CE reserva també a l'Estat la regulació d'altres figures jurídiques rellevants en aquest camp com, per exemple, les bases de les obligacions contractuals, sobre les quals s'hi ha pronunciat en alguna ocasió el TC per tal de delimitar la competència exclusiva de l'Estat per establir límits en matèria de preus del lloguer. Ara bé, aquesta competència ja ha estat exercida mitjançant la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge i les mesures que adopta, en concret, amb la modificació de la LAU. Per tant, correspon ara a la Generalitat de Catalunya el seu desenvolupament i execució en exercici precisament de les seves competències en matèria d'habitatge i de dret civil (article 129 EAC). Precisament, sobre aquesta qüestió, la jurisprudència constitucional i la doctrina consultiva del Consell de Garanties Estatutàries han concretat aquesta distribució competencial i, específicament, l'abast de la competència autonòmica en dret civil així com en l'àmbit específic en matèria d'habitatge.

II

NÚM. DE FULL

NÚM. D'ENTRADA

La Llei estatal 12/2023 regula en el seu article 1 les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en compliment dels deures constitucionals relacionats amb l'habitatge. Així mateix, en el seu article 3 (lletra k) defineix el concepte de gran tenidor als efectes de la mateixa.

Així mateix, mitjançant la seva disposició final primera, va introduir diverses mesures a la LAU per tal d'establir 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 l'efecte d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en aquests àmbits. Cal tenir en compte, però, que 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 (art. 18.2), és a dir, a la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 137 de l'EAC.

A més, la Llei estatal 12/2023 va addicionar una disposició transitòria setena a la LAU per tal de concretar l'aplicació de les mesures de contenció de preus als contractes que es formalitzin a partir de l'entrada en vigor de la Llei estatal 12/2023 i un cop sigui aprovat el sistema d'índex de preus de referència per resolució ministerial per àmbits territorials.

En concret, la Generalitat, en tant que administració competent en matèria d'habitatge, pot establir zones de mercat residencial tensat; la capacitat de particularitzar la definició de gran tenidor per sota de la regla general de ser titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, i la possibilitat d'aplicar la limitació màxima del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència als nous contractes d'arrendament d'habitatge quan l'immoble estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat i sobre el qual no hagi estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge en els últims cinc anys, sempre que així es justifiqui també en la declaració de la zona de mercat residencial tensat i així es reculli a la corresponent resolució ministerial.

A aquest efecte, mitjançant la Resolució de 14 de març de 2024 de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (BOE núm. 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 (DOGC núm. 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.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00039 26.04.24 127388

III

NÚM. DE FULL 26.04.24 NÚM. D'ENTRADA

La declaració de 140 municipis com a zona de mercat residencial tensat no és l'única mesura que s'ha adoptat en defensa de la funció residencial i genuïna dels habitatges.

La recent aprovació del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, pretén donar resposta al fenomen del mercat d'habitatges d'ús turístic, que ha proliferat a Catalunya i la seva afectació al mercat d'habitatge permanent. Com resulta de la seva exposició de motius: "els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual".

Ara bé, un segon fenomen amb connotacions semblants als habitatges d'ús turístic, i que tendeix a propiciar el fet de retirar del mercat habitatges destinats a residència habitual, és l'augment notable de lloguers temporals o de temporada des d'un doble vessant: 1) escapar de la contenció de preus del lloguer abusant de la temporalitat en frau de llei, i 2) desatendre determinades situacions que tenen necessitat d'habitatge, encara que temporal, per raó de causes o finalitats concretes –professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, o d'altres anàlogues– i que no pertanyen pròpiament a la definició d'arrendaments per a usos diferents dels d'habitatge, ans al contrari.

Els portals immobiliaris reflecteixen en l'actualitat un increment del parc d'immobles destinats al que es qualifica de "lloguer de temporada", quan en realitat es refereixen a arrendaments d'habitatge però amb una limitació temporal. Aquest fet denota que l'oferta de lloguer per a habitatge permanent ha disminuït un 24 %. Actualment, a Barcelona, el 30 % del total dels immobles s'arrenden per temporada.

No pot ser que la temporalitat atribuïda al contracte arran de les necessitats que motiven a l'arrendatari a requerir un habitatge limitat en el temps sigui un element exclouent del veritable règim jurídic que li hauria de ser aplicat.

A aquesta situació s'hi afegeix la fragmentació contractual de l'habitatge per lloguer d'habitacions com a nova estratègia per eludir la contenció de preus i, per contra, obtenir abusius beneficis a força de fragmentar en un mateix habitatge diferents contractacions, la qual cosa provoca, en definitiva, una dispersió de la finalitat de l'habitatge cap a modalitats d'ocupacions pretesament ocasionals.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, constitueix la *vis atractiva* en ser el marc regulador del dret a l'habitatge, entès com la necessitat d'accedir a un habitatge on fer vida, malgrat que la durada contractual pugui estar més acotada per raó de la causa que motiva que l'arrendatari tingui dita necessitat, però que mereix igualment el règim jurídic aplicable als habitatges destinats a les necessitats dites *permanents* de l'article 2.1 de la LAU.

Per això, la línia en la qual l'accés a l'habitatge s'ha de tutelar administrativament és aquella en què comparteixen un interès comú les necessitats d'habitatge permanent i les d'habitatge qualificat de temporal per raó de causes dignes de protecció i que, per tant, aquest Decret Llei delimita. A partir d'aquí, la inspecció administrativa que detecti un incompliment de la normativa (v. gr. perquè el contracte només prevegi la durada, però no la causa o motiu de l'arrendament o perquè, tot i preveure la causa, impedeix l'aplicació de les previsions corresponents en matèria de fiança i renda, en general), no solament ha de permetre imposar sancions a l'arrendador, sinó que també ha de portar a l'aplicació subsidiària del règim jurídic previst per a l'arrendament d'habitatge permanent.

De la mateixa manera, i per evitar interpretacions interessades, s'ocupa també aquest Decret Llei de concretar, per tal de considerar pròpiament lloguer de temporada, aquells arrendaments amb finalitats de lleure, vacances, o recreatives (certàmens, congressos, fires, festivals, esdeveniments, etc.) per als quals no és d'aplicació el règim proteccionista aplicable als arrendaments d'habitatge, sinó precisament el relatiu a arrendaments diferents del d'habitatge.

Com a corol·lari de les previsions anteriors, cal incorporar determinades mesures connexes amb els arrendaments, per tal de donar compliment a la normativa en matèria d'habitatge i en tot cas garantir la protecció del dret a l'habitatge que tenen totes les persones. Aquestes es concreten en la previsió de la reducció del percentatge que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir en disponibilitats líquides de les fiances que té en dipòsit, per tal de possibilitar un increment dels recursos que es poden destinar precisament a inversions en matèria d'habitatges públics, i la determinació del dret de tanteig i retracte de la Generalitat en els àmbits de mercat tensat.

IV

L'article 64 de l'EAC estableix que en el cas d'una necessitat extraordinària i urgent, el Govern de la Generalitat pot dictar disposicions legislatives provisionals sota la forma de decret llei i que no poden ésser objecte de decret llei la reforma de l'Estat, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i els deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat.

Aquest Decret Llei respon a una necessitat urgent i inajornable, atenent a les mesures recentment adoptades per l'Estat, que no s'han pogut implementar amb plena efectivitat a Catalunya, i això perquè la seva entrada en vigor manca d'eficàcia si no es complementen amb les corresponents mesures normatives i executives corresponents. Les mesures consistents en les modificacions de la Llei 18/2007, que incorpora aquest Decret Llei són necessàries per salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades i garantir

l'efectiva i directa aplicació de les mesures legislatives previstes, drets que poden restar definitivament frustrats si aquestes mesures no s'adopten amb caràcter urgent i es consoliden les pràctiques orientades a eludir-los.

Cal no oblidar que disposar d'un habitatge digne i adequat és una necessitat de primer ordre per al desenvolupament de les persones i les famílies que l'ha fet tributària de reconeixement com a dret constitucional i de l'establiment del deure correlatiu dels poders públics d'adoptar les mesures adients per poder fer-lo efectiu. La dificultat de l'accés a l'habitatge s'ha anat convertint progressivament en un problema de caràcter estructural, agreujat ara pels intents d'evitar l'aplicació de les previsions de la recent legislació estatal sobre l'habitatge. És per això que mentre no existeixi una regulació de l'arrendament temporal que doti de contingut a aquesta figura, i alhora permeti evitar que s'utilitzi en frau de llei, cal adoptar les mesures que preveu aquest decret llei i fer-ho amb caràcter d'urgència.

REGISTRAT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00041 26.04.24 127388
NUM. DE REGISTRE

Ens trobem doncs davant d'un supòsit d'extraordinària i urgent necessitat, que justifica l'aprovació d'un decret llei pel Govern de la Generalitat, d'acord amb les competències abans exposades i en base a les circumstàncies concurrents a cada cas. Les modificacions que incorpora aquest Decret llei estan orientades a assolir els objectius de protecció dels arrendataris amb necessitat d'habitatge permanent en els mercats tensats, en coherència amb les darreres mesures legislatives, reforçant alhora el règim sancionador per tal de coadjuvar a la seva plena efectivitat.

En aquesta mateixa línia, també és necessari, i així ho fa aquesta disposició normativa, preveure certes obligacions d'informació en els anuncis i ofertes d'arrendament, com és el preu que resulta de l'aplicació del sistema d'índex de referència, el preu de la darrera renda del contracte d'arrendament i la condició de gran tenidor, si és el cas, de la persona propietària de l'habitatge, quan els habitatges estiguin ubicats en zones de mercat residencial tensat.

Igualment, es preveu que aquestes mateixes dades figurin en el contracte d'arrendament, així com el dret dels arrendataris que se'ls lliuri el document acreditatiu del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar.

És important destacar la incorporació a la Llei 18/2007 d'un nou article 66 bis, que precisa que també existeix necessitat d'habitatge permanent per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica o d'altres anàlogues, encara que la durada d'aquesta necessitat sigui inferior a la mínima que estableix la legislació civil d'aplicació, i que la mateixa naturalesa d'aquesta necessitat comporta que en aquests casos -que cal fer constar en el contracte- s'hagin d'aplicar les normes pròpies de l'arrendament d'habitatge relatives a la fiança i a la renda.

Per tal de fer plenament efectives totes aquestes mesures necessàries, el Decret llei modifica el règim sancionador de la Llei 18/2007, tot incorporant l'incompliment d'aquestes obligacions com a conductes constitutives d'infracció susceptible de ser sancionades.

És urgent, doncs, adoptar les mesures que estableix el present Decret llei dins un marc regulador essencial i prou integrador cap a l'assoliment dels objectius de contenció dels

preus dels arrendaments urbans i, definir les modalitats residencials que hi són compreses, per tal d'evitar interpretacions en frau de llei, així com la possibilitat de subscripció de nous contractes que puguin defugir la política protectora que correspon a l'Administració en aquesta matèria i que, en cas contrari, poden fer irrisòria l'efectivitat del dret a l'habitatge regulat a l'article 47 CE i els articles 40.4 i 47 EAC.

Finalment cal fer constar que davant la necessitat urgent d'actuació en el cas que ens ocupa pels motius que anteriorment han quedat exposats, no existeix cap altra opció que faciliti la tramitació de la disposició sense haver de recórrer a l'excepcionalitat d'aquest Decret Llei, més tenint en compte la recent convocatòria d'eleccions amb la consegüent dissolució de la cambra parlamentària (Decret 60/2024, de 18 de març), la qual cosa impossibilita recórrer a procediments legislatius ni tan sols accelerats, com de legislació única o d'urgència, que a aquest efecte preveu el Reglament del Parlament.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00042 26.04.24 127388

V

NUM. DE FOLI

NUM. D'ENTRAD

El Decret Llei s'estructura en 12 articles que modifiquen i addicionen preceptes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge i al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, així com d'una disposició addicional i una final.

Els primers articles del Decret Llei corresponen a modificacions i addicions a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Així l'article 1 addiciona un apartat 2 a l'article 15 relatiu a la declaració d'àrees subjectes als drets de tempteig i retracte. Els articles 2 a 4 modifiquen la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, en els aspectes que s'han fet esment, relatius a les obligacions d'informació en l'oferta, el contingut del contracte d'arrendament i els drets dels arrendataris.

L'article 5 addiciona un nou article a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, l'article 66 bis, que, com s'ha fet esment, preveu la consideració d'arrendament d'habitatge el destinat a la satisfacció de la necessitat d'habitatge permanent de l'arrendatari i el destinat a la satisfacció de la mateixa necessitat amb caràcter temporal per raó d'activitats professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, o d'altres anàlogues.

Cal fer constar que aquest Decret Llei no es refereix a aquells arrendaments en els que s'exerceix a la finca una activitat diferent de l'habitatge i que com a tals són considerats per a usos diferents dels d'habitatge, sinó precisament a aquells que es destinen a la necessitat d'habitatge de l'arrendatari però per la concurrència de determinades causes, amb una durada temporal inferior a la pròpia dels arrendaments d'habitatge permanent.

Una cosa diferent succeeix amb els arrendaments amb finalitats de lleure, vacances o recreatives, que són considerats per a ús diferent del d'habitatge.

És per això que en tots els contractes haurà de constar la causa o finalitat per la qual l'arrendatari necessita disposar d'un habitatge i formalitzar el contracte; en cas contrari, es considerarà que és d'habitatge permanent.

ARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00043 26.04.24 127388

Finalment, aquesta regulació es refereix també als arrendaments d'habitatge per habitacions per tal d'establir que la fragmentació física o contractual no desnaturalitza el seu veritable caràcter ni evita l'aplicació de les mesures que li són aplicables, de manera que si l'habitació es destina a habitatge de l'arrendatari, serà igualment aplicable el règim contingut de la legislació sobre arrendaments urbans.

Els articles 6, 8 i 10 addicionen noves infraccions a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que responen a les obligacions incorporades al present Decret llei, i així mateix, els articles 7 i 9 modifiquen diferents infraccions.

L'article 11 modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, relatiu a la destinació dels imports de les fiances, per tal de modificar el percentatge de disponibilitats de recursos que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir.

L'article 12 modifica i addiciona un nou apartat 2 a l'article 2 del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, relatiu als drets de tanteig i retracte, substituint l'anterior apartat 2 que passa a numerar-se com a 3 i en el qual s'incorpora una precisió en coherència amb el nou apartat 2.

S'articula una disposició addicional que preveu l'adaptació dels anuncis d'arrendament anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

Per últim, la disposició final única fixa l'entrada en vigor del Decret llei per a l'endemà que hagi estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

En ús de l'autorització que concedeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, de conformitat amb l'article 38 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, a proposta de la consellera de Territori i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article 1

S'afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«En la transmissió d'habitatges en zones declarades de mercat residencial tensat, l'Administració de la Generalitat pot exercir el dret de tanteig i retracte en aquests àmbits.»

Article 2

Es modifica la lletra g) de l'article 59 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; que resta redactat de la manera següent:

«g) El preu que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer, quan l'anunci inclogui el preu del lloguer de l'habitatge i aquest estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat.»

Article 3

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i s'addicionen les lletres g) i h), passant l'anterior lletra g) a ser la nova lletra i), en els següents termes:

«2. La informació mínima d'una oferta d'arrendament ha de contenir les dades següents:

(...)

»f) El preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer, justificat mitjançant el document acreditatiu obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració competent.

»g) El preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge.

»h) La condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge, sempre que l'habitatge estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat, dins del període de vigència de la declaració de la zona esmentada.

»i) Les dades previstes per la legislació civil.»

Article 4

Es modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«2. En el contracte d'arrendament s'ha de fer constar el preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge, el preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar a l'habitatge i la resta de dades que pugui establir a aquest efecte la legislació civil.

»També s'hi ha de fer constar la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge, sempre que l'habitatge estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat dins del període de vigència de la declaració de la zona esmentada.

»En la formalització del contracte, els arrendataris tenen dret a rebre el document acreditatiu del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració competent, així com la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent i, si escau, el certificat d'eficiència energètica.»

Article 5

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

«Article 66 *bis*. Arrendaments per a ús d'habitatge

»1. S'apliquen les normes dels arrendaments d'habitatge relatives a la fiança i a la determinació de la renda, la seva actualització, elevació per millores i assumpció de despeses generals i serveis individuals, als arrendaments subscrits amb caràcter temporal per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, de situacions provisionals en espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual, o per altres usos anàlegs que no siguin diferents dels d'habitatge. També s'apliquen als contractes d'arrendament d'habitatge en què només es prevegi la durada però no la finalitat de caràcter temporal.

»2. En els casos de l'apartat 1, la finalitat de caràcter temporal s'ha de fer constar en el contracte i s'ha d'acreditar degudament. La documentació acreditativa d'aquesta causa o finalitat s'ha de dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent. Es presumeix que l'arrendament és per a habitatge permanent si en el registre corresponent no hi consta acreditada la finalitat de caràcter temporal.

»3. S'apliquen les normes relatives a l'arrendament per a usos diferent del d'habitatge al que té exclusivament una finalitat de lleure, vacances o recreativa. Aquesta causa o finalitat s'ha de fer constar en el contracte i s'ha d'acreditar degudament. La documentació acreditativa s'ha de dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent.

»4. L'arrendament d'habitatge per habitacions o un altre tipus de fragmentació física o contractual no desnaturalitza el caràcter d'arrendament d'habitatge ni permet evitar l'aplicació de les regles que li són pròpies. En aquest tipus de contractes, la suma de les rendes pactades en diversos contractes d'arrendament de vigència simultània d'un habitatge ubicat en una zona de mercat residencial tensat no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge.»

Article 6

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 123 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions molt greus, per tal d'incorporar dues infraccions en matèria d'arrendaments (lletres a i b), amb el contingut següent:

«4. Són infraccions molt greus en matèria d'arrendaments:

a) Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes és superior al trenta per cent.»

»b) Atorgar una qualificació fraudulenta a la causa o finalitat del contracte d'arrendament per evitar l'aplicació dels drets i garanties reconeguts a les persones arrendatàries quan així hagi estat declarat per sentència judicial ferma.»

Article 7

Es modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, que resta redactat de la manera 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 i en el Registre de grans tenidors d'habitatge.»

Article 8

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, per tal d'incorporar tres infraccions en matèria d'arrendaments (lletres a, b i c), amb el contingut següent:

«4. Són infraccions greus en matèria d'arrendaments:

a) Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes és entre un deu i un trenta per cent.

b) No fer constar en el contracte d'arrendament la seva causa o finalitat.

c) Repercutir en l'arrendatari les despeses de gestió immobiliària així com les de formalització del contracte.»

Article 9

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«f) No fer constar el preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar a l'habitatge o, si escau, l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior, així com la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge, en la publicitat d'habitatges per llogar que inclogui el preu del lloguer, o en les ofertes o els contractes d'arrendament d'habitatges.»

Article 10

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus per tal d'incorporar una en matèria d'arrendaments, amb el contingut següent:

«4. És infracció lleu en matèria d'arrendament:

Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes no supera el deu per cent.»

Article 11

Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'Institut Català del Sòl ha de destinar l'import de les fiances que tingui en dipòsit a inversions per a la construcció pública d'habitatges, amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer i a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a un procés de renovació urbana, i també a les finalitats que li són pròpies d'acord amb la seva

regulació. En aquestes actuacions, la col·laboració i la coordinació amb els ajuntaments afectats s'han de dur a terme d'acord amb el que estableix l'apartat 2. En tot cas, l'Institut Català del Sòl ha de mantenir disponibilitats per un import no inferior al 5% d'aquests recursos per a garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions conseqüents que s'esdevinguin.»

Article 12

S'afegeix un nou apartat, el 2 i l'actual apartat 2 que passa a ser l'apartat 3 es modifica, a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, relatiu als drets de tanteig i retracte, que resten redactats de la manera següent:

«2. També està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat la transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada de mercat residencial tensat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el registre de grans tenidors d'habitatge, d'acord amb allò que estableix la disposició adicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o d'acord amb el que preveu l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret Llei.»

»3. L'exercici dels drets de tanteig i retracte es durà a terme de conformitat amb els procediments i en els termes que estableixen els articles 87 al 91 i els articles 134 al 136 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per a l'exercici dels drets d'adquisició a favor de l'Administració sobre la transmissió dels habitatges amb protecció oficial amb les particularitats següents:

a) Els drets de tanteig i retracte els pot exercir l'Administració de la Generalitat, directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, d'altres entitats vinculades que en depenen, de societats mercantils de capital íntegrament públic, o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció o que tinguin la consideració de promotors socials d'acord amb el que estableix l'article 51.2.b) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, caldrà que manifestin expressament la voluntat d'adquirir els habitatges provinents d'aquests processos.

b) La decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar per part del titular transmissor a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La notificació ha d'incloure la informació que estableix l'article 89.2 i 89.3.a) i b), de la dita Llei, el preu de venda previst, una declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'habitatge, així com la valoració justificada sobre el seu estat de conservació.

c) Un cop notificada la decisió de transmetre, el titular està obligat a mostrar l'habitatge a l'Administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici del dret de tanteig fins a la data del seu compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

d) Transcorregut el termini d'exercici del dret de tanteig sense que l'Administració hagi notificat la seva voluntat d'exercir-lo, s'entendrà que renuncia a exercir el dret en relació amb aquesta transmissió.

e) El dret de retracte es pot exercir d'acord amb el que preveu l'article 91 de la dita Llei, però pel mateix preu i en les mateixes condicions d'adquisició en què efectivament s'hagi produït la transmissió.

f) Es prioritzarà l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre els habitatges en bon estat de conservació, situats en barris subjectes a una especial degradació social i que tinguin un preu inferior al del mercat.

g) El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos a comptar de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici del dret de tanteig o del retracte. També serà prioritari l'exercici del dret de tanteig i retracte en el cas d'habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.»

Disposició addicional

El contingut dels anuncis d'arrendament d'habitatge publicats abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei s'ha d'adaptar a les seves previsions en el termini de cinc dies.

Disposició final

Entrada en vigor

Aquest Decret Llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tota la ciutadania a la qual s'apliqui aquest Decret Llei cooperi a complir-lo i que els tribunals i les autoritats a qui pertorqui el facin complir.

Barcelona, 24 d'abril de 2024

Pere Aragonès i Garcia

President de la Generalitat de Catalunya

Per suplència (Decret 79/2024, de 22 d'abril, DOGC núm. 9149, de 24.04.2024)

Laura Vilagrà Pons

Vicepresidenta del Govern i consellera de la Presidència

Ester Capella i Farré

Consellera de Territori

XAVIER BERNADÍ GIL, secretari del Govern de la Generalitat de Catalunya,

CERTIFICO:

Que en la sessió del Govern de la Generalitat del dia 24 d'abril de 2024, s'ha pres, entre d'altres, l'acord que es reproduïx a continuació:

"A proposta de la consellera de Territori, s'aprova el Decret llei de mesures urgents en matèria d'habitatge (SIG24TER0526)."

I, perquè així consti, lliuro aquest certificat a Barcelona.



Joan Jaume i Oms, Secretari General del Departament de Territori,

CERTIFICO:

Que dono la meva conformitat a la documentació que forma part de l'expedient del Decret llei de mesures urgents en matèria d'habitatge.

I, perquè així consti i als efectes oportuns, signo aquest certificat

00049 26.04.24 127388

CVE-DOGC-A-24115116-2024

NUM. DE FULL

NUM. D'ENTRADA

DISPOSICIONS GENERALS**DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA****DECRET LLEI 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.**

El president de la Generalitat de Catalunya

L'article 67.6.a de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que els decrets llei els promulga, en nom del rei, el president o presidenta de la Generalitat.

D'acord amb això, promulgo el següent

DECRET LLEI**Preàmbul****I**

L'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya (EAC) 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, tant amb relació al sector públic com al privat. Aquest títol competencial fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant el present Decret llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb el dret a la propietat.

Per la seva banda, l'article 149.5 de l'EAC 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) que preveu l'establiment per part de les comunitats autònomes el dipòsit de fiances dels contractes d'arrendament de finques.

Així mateix, correspon a la Generalitat, 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.

En l'exercici de les competències esmentades, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb l'objecte de regular aquest dret, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional. A més, el règim sancionador d'aquesta Llei, que, tal com remarca el seu preàmbul, "presta una atenció especial a tot el que signifiqui una protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en un mercat immobiliari que massa sovint es mou per estímuls i criteris aliens a aquesta protecció", tipifica, entre d'altres, determinades infraccions en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari.

Cal tenir en compte, a més, en l'àmbit que ens ocupa, que l'article 149.1.8 de la CE, si bé atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre la "legislació civil", ho fa sens perjudici de la conservació, la modificació i el desenvolupament dels drets civils de les comunitats autònomes allà on n'hi hagi. La CE reserva també a l'Estat la regulació d'altres figures jurídiques rellevants en aquest camp com, per exemple, les bases de les obligacions contractuals, sobre les quals s'hi ha pronunciat en alguna ocasió el TC per tal de delimitar la competència exclusiva de l'Estat per establir límits en matèria de preus del lloguer. Ara bé, aquesta competència ja ha estat exercida mitjançant la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge i les mesures que adopta, en concret, amb la modificació de la LAU. Per tant, correspon ara a la Generalitat de Catalunya el seu desenvolupament i execució en exercici precisament de les seves competències en matèria d'habitatge i de dret

CVE-DOGC-A-24115116-2024

civil (article 129 EAC). Precisament, sobre aquesta qüestió, la jurisprudència constitucional i la doctrina consultiva del Consell de Garanties Estatutàries han concretat aquesta distribució competencial, i, específicament, l'abast de la competència autonòmica en dret civil així com en l'àmbit específic en matèria d'habitatge.

00050 26.04.24 127388

II

NÚM. DE FULL

NÚM. D'ENTRADA

La Llei estatal 12/2023 regula en el seu article 1 les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en compliment dels deures constitucionals relacionats amb l'habitatge. Així mateix, en el seu article 3 (lletra k) defineix el concepte de gran tenidor als efectes de la mateixa.

Així mateix, mitjançant la seva disposició final primera, va introduir diverses mesures a la LAU per tal d'establir 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 l'efecte d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en aquests àmbits. Cal tenir en compte, però, que 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 (art. 18.2), és a dir, a la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 137 de l'EAC.

A més, la Llei estatal 12/2023 va addicionar una disposició transitòria setena a la LAU per tal de concretar l'aplicació de les mesures de contenció de preus als contractes que es formalitzin a partir de l'entrada en vigor de la Llei estatal 12/2023 i un cop sigui aprovat el sistema d'índex de preus de referència per resolució ministerial per àmbits territorials.

En concret, la Generalitat, en tant que administració competent en matèria d'habitatge, pot establir zones de mercat residencial tensat; la capacitat de particularitzar la definició de gran tenidor per sota de la regla general de ser titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, i la possibilitat d'aplicar la limitació màxima del preu aplicable conforme al sistema d'índex de preus de referència als nous contractes d'arrendament d'habitatge quan l'immoble estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat i sobre el qual no hagi estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge en els últims cinc anys, sempre que així es justifiqui també en la declaració de la zona de mercat residencial tensat i així es reculli a la corresponent resolució ministerial.

A aquest efecte, mitjançant la Resolució de 14 de març de 2024 de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (BOE núm. 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 (DOGC núm. 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'índex de preus de referència als efectes del que estableix l'article 17.7 de la LAU.

III

La declaració de 140 municipis com a zona de mercat residencial tensat no és l'única mesura que s'ha adoptat en defensa de la funció residencial i genuïna dels habitatges.

La recent aprovació del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, pretén donar resposta al fenomen del mercat d'habitatges d'ús turístic, que ha proliferat a Catalunya i la seva afectació al mercat d'habitatge permanent. Com resulta de la seva exposició de motius: "els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual".

Ara bé, un segon fenomen amb connotacions semblants als habitatges d'ús turístic, i que tendeix a propiciar el fet de retirar del mercat habitatges destinats a residència habitual, és l'augment notable de lloguers temporals o de temporada des d'un doble vessant: 1) escapar de la contenció de preus del lloguer abusant de la temporalitat en frau de llei, i 2) desatendre determinades situacions que tenen necessitat d'habitatge, encara que temporal, per raó de causes o finalitats concretes –professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, o d'altres anàlogues– i que no pertanyen pròpiament a la definició d'arrendaments per a usos diferents dels d'habitatge, ans al contrari.

Els portals immobiliaris reflecteixen en l'actualitat un increment del parc d'immobles destinats al que es qualifica de "lloguer de temporada", quan en realitat es refereixen a arrendaments d'habitatge però amb una limitació temporal. Aquest fet denota que l'oferta de lloguer per a habitatge permanent ha disminuït un 24 %. Actualment, a Barcelona, el 30 % del total dels immobles s'arrenden per temporada.

No pot ser que la temporalitat atribuïda al contracte arran de les necessitats que motiven a l'arrendatari a requerir un habitatge limitat en el temps sigui un element excloent del veritable règim jurídic que li hauria de ser aplicat.

A aquesta situació s'hi afegeix la fragmentació contractual de l'habitatge per lloguer d'habitacions com a nova estratègia per eludir la contenció de preus i, per contra, obtenir abusius beneficis a força de fragmentar en un mateix habitatge diferents contractacions, la qual cosa provoca, en definitiva, una dispersió de la finalitat de l'habitatge cap a modalitats d'ocupacions pretesament ocasionals.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, constitueix la *vis atractiva* en ser el marc regulador del dret a l'habitatge, entès com la necessitat d'accedir a un habitatge on fer vida, malgrat que la durada contractual pugui estar més acotada per raó de la causa que motiva que l'arrendatari tingui dita necessitat, però que mereix igualment el règim tuitiu aplicable als habitatges destinats a les necessitats dites *permanents* de l'article 2.1 de la LAU.

Per això, la línia en la qual l'accés a l'habitatge s'ha de tutelar administrativament és aquella en què comparteixen un interès comú les necessitats d'habitatge permanent i les d'habitatge qualificat de temporal per raó de causes dignes de protecció i que, per tant, aquest Decret llei delimita. A partir d'aquí, la inspecció administrativa que detecti un incompliment de la normativa (v. gr. perquè el contracte només prevegi la durada, però no la causa o motiu de l'arrendament o perquè, tot i preveure la causa, impedeix l'aplicació de les previsions corresponents en matèria de fiança i renda, en general), no solament ha de permetre imposar sancions a l'arrendador, sinó que també ha de portar a l'aplicació subsidiària del règim jurídic previst per a l'arrendament d'habitatge permanent.

De la mateixa manera, i per evitar interpretacions interessades, s'ocupa també aquest Decret llei de concretar, per tal de considerar pròpiament lloguer de temporada, aquells arrendaments amb finalitats de lleure, vacances, o recreatives (certàmens, congressos, fires, festivals, esdeveniments, etc.) per als quals no és d'aplicació el règim proteccionista aplicable als arrendaments d'habitatge, sinó precisament el relatiu a arrendaments diferents del d'habitatge.

Com a corol·lari de les previsions anteriors, cal incorporar determinades mesures connexes amb els arrendaments, per tal de donar compliment a la normativa en matèria d'habitatge i en tot cas garantir la protecció del dret a l'habitatge que tenen totes les persones. Aquestes es concreten en la previsió de la reducció del percentatge que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir en disponibilitats líquides de les fiances que té en dipòsit, per tal de possibilitar un increment dels recursos que es poden destinar precisament a inversions en matèria d'habitatges públics, i la determinació del dret de tanteig i retracte de la Generalitat en els àmbits de mercat tensat.

IV

L'article 64 de l'EAC estableix que en el cas d'una necessitat extraordinària i urgent, el Govern de la Generalitat pot dictar disposicions legislatives provisionals sota la forma de decret llei i que no poden ésser objecte de decret llei la reforma de l'Estat, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i els deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat.

Aquest Decret llei respon a una necessitat urgent i inajornable, atenent a les mesures recentment adoptades per l'Estat, que no s'han pogut implementar amb plena efectivitat a Catalunya, i això perquè la seva entrada en vigor manca d'eficàcia si no es complementen amb les corresponents mesures normatives i executives corresponents. Les mesures consistents en les modificacions de la Llei 18/2007, que incorpora aquest Decret llei són necessàries per salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades i garantir l'efectiva i directa aplicació de les mesures legislatives previstes, drets que poden restar definitivament frustrats si aquestes mesures no s'adopten amb caràcter urgent i es consoliden les pràctiques orientades a eludir-los.

Cal no oblidar que disposar d'un habitatge digne i adequat és una necessitat de primer ordre per al desenvolupament de les persones i les famílies que l'ha fet tributària de reconeixement com a dret constitucional i de l'establiment del deure correlatiu dels poders públics d'adoptar les mesures adients per poder fer-lo efectiu. La dificultat de l'accés a l'habitatge s'ha anat convertint progressivament en un problema de caràcter estructural, agreujat ara pels intents d'evitar l'aplicació de les previsions de la recent legislació estatal sobre l'habitatge. És per això que mentre no existeixi una regulació de l'arrendament temporal que doti

de contingut a aquesta figura, i alhora permeti evitar que s'utilitzi en frau de llei, cal adoptar les mesures que preveu aquest decret llei i fer-ho amb caràcter d'urgència.

Ens trobem doncs davant d'un supòsit d'extraordinària i urgent necessitat, que justifica l'aprovació d'un decret llei pel Govern de la Generalitat, d'acord amb les competències abans exposades i en base a les circumstàncies concurrents a cada cas. Les modificacions que incorpora aquest Decret llei estan orientades a assolir els objectius de protecció dels arrendataris amb necessitat d'habitatge permanent en els mercats tensats, en coherència amb les darreres mesures legislatives, reforçant alhora el règim sancionador per tal de coadjuvar a la seva plena efectivitat.

En aquesta mateixa línia, també és necessari, i així ho fa aquesta disposició normativa, preveure certes obligacions d'informació en els anuncis i ofertes d'arrendament, com és el preu que resulta de l'aplicació del sistema d'índex de referència, el preu de la darrera renda del contracte d'arrendament i la condició de gran tenidor, si és el cas, de la persona propietària de l'habitatge, quan els habitatges estiguin ubicats en zones de mercat residencial tensat.

Igualment, es preveu que aquestes mateixes dades figurin en el contracte d'arrendament, així com el dret dels arrendataris que se'ls lliuri el document acreditatiu del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar.

És important destacar la incorporació a la Llei 18/2007 d'un nou article 66 bis, que precisa que també existeix necessitat d'habitatge permanent per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica o d'altres anàlogues, encara que la durada d'aquesta necessitat sigui inferior a la mínima que estableix la legislació civil d'aplicació, i que la mateixa naturalesa d'aquesta necessitat comporta que en aquests casos - que cal fer constar en el contracte- s'hagin d'aplicar les normes pròpies de l'arrendament d'habitatge relatives a la fiança i a la renda.

Per tal de fer plenament efectives totes aquestes mesures necessàries, el Decret llei modifica el règim sancionador de la Llei 18/2007, tot incorporant l'incompliment d'aquestes obligacions com a conductes constitutives d'infracció susceptible de ser sancionades.

És urgent, doncs, adoptar les mesures que estableix el present Decret llei dins un marc regulador essencial i prou integrador cap a l'assoliment dels objectius de contenció dels preus dels arrendaments urbans i, definir les modalitats residencials que hi són compreses, per tal d'evitar interpretacions en frau de llei, així com la possibilitat de subscripció de nous contractes que puguin defugir la política protectora que correspon a l'Administració en aquesta matèria i que, en cas contrari, poden fer irrisòria l'efectivitat del dret a l'habitatge regulat a l'article 47 CE i els articles 40.4 i 47 EAC.

Finalment cal fer constar que davant la necessitat urgent d'actuació en el cas que ens ocupa pels motius que anteriorment han quedat exposats, no existeix cap altra opció que faciliti la tramitació de la disposició sense haver de recórrer a l'excepcionalitat d'aquest Decret llei, més tenint en compte la recent convocatòria d'eleccions amb la consegüent dissolució de la cambra parlamentària (Decret 60/2024, de 18 de març), la qual cosa impossibilita recórrer a procediments legislatius ni tan sols accelerats, com de lectura única o d'urgència, que a aquest efecte preveu el Reglament del Parlament.

V

El Decret llei s'estructura en 12 articles que modifiquen i addicionen preceptes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge i al Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, així com d'una disposició addicional i una final.

Els primers articles del Decret llei corresponen a modificacions i addicions a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Així l'article 1 addiciona un apartat 2 a l'article 15 relatiu a la declaració d'àrees subjectes als drets de tempteig i retracte. Els articles 2 a 4 modifiquen la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, en els aspectes que s'han fet esment, relatius a les obligacions d'informació en l'oferta, el contingut del contracte d'arrendament i els drets dels arrendataris.

L'article 5 addiciona un nou article a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, l'article 66 bis, que, com s'ha fet esment, preveu la consideració d'arrendament d'habitatge el destinat a la satisfacció de la necessitat d'habitatge permanent de l'arrendatari i el destinat a la satisfacció de la mateixa necessitat amb caràcter temporal per raó d'activitats professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, o d'altres anàlogues.

Cal fer constar que aquest Decret Llei no es refereix a aquells arrendaments en els que s'exerceix a la finca una activitat diferent de l'habitatge i que com a tals són considerats per a usos diferents dels d'habitatge, sinó precisament a aquells que es destinen a la necessitat d'habitatge de l'arrendatari però per la concurrència de determinades causes, amb una durada temporal inferior a la pròpia dels arrendaments d'habitatge permanent.

Una cosa diferent succeeix amb els arrendaments amb finalitats de lleure, vacances o recreatives, que són considerats per a ús diferent del d'habitatge.

És per això que en tots els contractes haurà de constar la causa o finalitat per la qual l'arrendatari necessita disposar d'un habitatge i formalitzar el contracte; en cas contrari, es considerarà que és d'habitatge permanent.

Finalment, aquesta regulació es refereix també als arrendaments d'habitatge per habitacions per tal d'establir que la fragmentació física o contractual no desnaturalitza el seu veritable caràcter ni evita l'aplicació de les mesures que li són aplicables, de manera que si l'habitació es destina a habitatge de l'arrendatari, serà igualment aplicable el règim tuïtiu de la legislació sobre arrendaments urbans.

Els articles 6, 8 i 10 addicionen noves infraccions a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que responen a les obligacions incorporades al present Decret Llei, i així mateix, els articles 7 i 9 modifiquen diferents infraccions.

L'article 11 modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, relatiu a la destinació dels imports de les fiances, per tal de modificar el percentatge de disponibilitats de recursos que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir.

L'article 12 modifica i addiciona un nou apartat 2 a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, relatiu als drets de tanteig i retracte, substituint l'anterior apartat 2 que passa a numerar-se com a 3 i en el qual s'incorpora una precisió en coherència amb el nou apartat 2.

S'articula una disposició addicional que preveu l'adaptació dels anuncis d'arrendament anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

Per últim, la disposició final única fixa l'entrada en vigor del Decret Llei per a l'endemà que hagi estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

En ús de l'autorització que concedeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, de conformitat amb l'article 38 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, a proposta de la consellera de Territori i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article 1

S'afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«En la transmissió d'habitatges en zones declarades de mercat residencial tensat, l'Administració de la Generalitat pot exercir el dret de tanteig i retracte en aquests àmbits.»

Article 2

Es modifica la lletra g) de l'article 59 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«g) El preu que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer, quan l'anunci inclogui el preu del lloguer de l'habitatge i aquest estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat.»

Article 3

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i s'addicionen les lletres g) i h), passant l'anterior lletra g) a ser la nova lletra i), en els següents termes:

«2. La informació mínima d'una oferta d'arrendament ha de contenir les dades següents:

(...)

»f) El preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer, justificat mitjançant el document acreditatiu obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració competent.

»g) El preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge.

»h) La condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge, sempre que l'habitatge estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat, dins del període de vigència de la declaració de la zona esmentada.

»i) Les dades previstes per la legislació civil.»

Article 4

Es modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«2. En el contracte d'arrendament s'ha de fer constar el preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge, el preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar a l'habitatge i la resta de dades que pugui establir a aquest efecte la legislació civil.

»També s'hi ha de fer constar la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge, sempre que l'habitatge estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat dins del període de vigència de la declaració de la zona esmentada.

»En la formalització del contracte, els arrendataris tenen dret a rebre el document acreditatiu del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració competent, així com la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent i, si escau, el certificat d'eficiència energètica.»

Article 5

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

«Article 66 *bis*. Arrendaments per a ús d'habitatge

»1. S'apliquen les normes dels arrendaments d'habitatge relatives a la fiança i a la determinació de la renda, la seva actualització, elevació per millores i assumptió de despeses generals i serveis individuals, als arrendaments subscrits amb caràcter temporal per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, de situacions provisionals en espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual, o per altres usos anàlegs que no siguin diferents dels d'habitatge. També s'apliquen als contractes d'arrendament d'habitatge en què només es prevegi la durada però no la finalitat de caràcter temporal.

»2. En els casos de l'apartat 1, la finalitat de caràcter temporal s'ha de fer constar en el contracte i s'ha d'acreditar degudament. La documentació acreditativa d'aquesta causa o finalitat s'ha de dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent. Es presumeix que l'arrendament és per a habitatge permanent si en el registre corresponent no hi consta acreditada la finalitat de caràcter temporal.

»3. S'apliquen les normes relatives a l'arrendament per a usos diferent del d'habitatge al que té exclusivament una finalitat de lleure, vacances o recreativa. Aquesta causa o finalitat s'ha de fer constar en el contracte i s'ha d'acreditar degudament. La documentació acreditativa s'ha de dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent.

»4. L'arrendament d'habitatge per habitacions o un altre tipus de fragmentació física o contractual no desnaturalitza el caràcter d'arrendament d'habitatge ni permet evitar l'aplicació de les regles que li són

pròpies. En aquest tipus de contractes, la suma de les rendes pactades en diversos contractes d'arrendament de vigència simultània d'un habitatge ubicat en una zona de mercat residencial tensat no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge.»

Article 6

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 123 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions molt greus, per tal d'incorporar dues infraccions en matèria d'arrendaments (lletres a i b), amb el contingut següent:

«4. Són infraccions molt greus en matèria d'arrendaments:

a) Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes és superior al trenta per cent.»

»b) Atorgar una qualificació fraudulenta a la causa o finalitat del contracte d'arrendament per evitar l'aplicació dels drets i garanties reconeguts a les persones arrendatàries quan així hagi estat declarat per sentència judicial ferma.»

Article 7

Es modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, que resta redactat de la manera 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 i en el Registre de grans tenidors d'habitatge.»

Article 8

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, per tal d'incorporar tres infraccions en matèria d'arrendaments (lletres a, b i c), amb el contingut següent:

«4. Són infraccions greus en matèria d'arrendaments:

a) Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes és entre un deu i un trenta per cent.

»b) No fer constar en el contracte d'arrendament la seva causa o finalitat.

»c) Repercutir en l'arrendatari les despeses de gestió immobiliària així com les de formalització del contracte.»

Article 9

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«f) No fer constar el preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar a l'habitatge o, si escau, l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior, així com la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge, en la publicitat d'habitatges per llogar que inclogui el preu del lloguer, o en les ofertes o els contractes d'arrendament d'habitatges.»

Article 10

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus per tal d'incorporar una en matèria d'arrendaments, amb el contingut següent:

«4. És infracció lleu en matèria d'arrendament:

Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes no supera el deu per cent.»

00056 26.04.24 127388

CVE-DOGC-A-24115116-2024

NUM. DE FULL

NUM. D'ENTRADA

Article 11

Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'Institut Català del Sòl ha de destinar l'import de les fiances que tingui en dipòsit a inversions per a la construcció pública d'habitatges, amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer i a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a un procés de renovació urbana, i també a les finalitats que li són pròpies d'acord amb la seva regulació. En aquestes actuacions, la col·laboració i la coordinació amb els ajuntaments afectats s'han de dur a terme d'acord amb el que estableix l'apartat 2. En tot cas, l'Institut Català del Sòl ha de mantenir disponibilitats per un import no inferior al 5% d'aquests recursos per a garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions conseqüents que s'esdevinguin.»

Article 12

S'afegeix un nou apartat, el 2 i l'actual apartat 2 que passa a ser l'apartat 3 es modifica, a l'article 2 del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, relatiu als drets de tanteig i retracte, que resten redactats de la manera següent:

«2. També està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat la transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada de mercat residencial tensat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el registre de grans tenidors d'habitatge, d'acord amb allò que estableix la disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o d'acord amb el que preveu l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret llei.»

»3. L'exercici dels drets de tanteig i retracte es durà a terme de conformitat amb els procediments i en els termes que estableixen els articles 87 al 91 i els articles 134 al 136 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per a l'exercici dels drets d'adquisició a favor de l'Administració sobre la transmissió dels habitatges amb protecció oficial amb les particularitats següents:

a) Els drets de tanteig i retracte els pot exercir l'Administració de la Generalitat, directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, d'altres entitats vinculades que en depenen, de societats mercantils de capital íntegrament públic, o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció o que tinguin la consideració de promotors socials d'acord amb el que estableix l'article 51.2.b) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, caldrà que manifestin expressament la voluntat d'adquirir els habitatges provinents d'aquests processos.

b) La decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar per part del titular transmissor a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La notificació ha d'incloure la informació que estableix l'article 89.2 i 89.3.a) i b), de la dita Llei, el preu de venda previst, una declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'habitatge, així com la valoració justificada sobre el seu estat de conservació.

c) Un cop notificada la decisió de transmetre, el titular està obligat a mostrar l'habitatge a l'Administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici del dret de tanteig fins a la data del seu compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

d) Transcorregut el termini d'exercici del dret de tanteig sense que l'Administració hagi notificat la seva voluntat d'exercir-lo, s'entendrà que renuncia a exercir el dret en relació amb aquesta transmissió.

e) El dret de retracte es pot exercir d'acord amb el que preveu l'article 91 de la dita Llei, però pel mateix preu i en les mateixes condicions d'adquisició en què efectivament s'hagi produït la transmissió.

f) Es prioritzarà l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre els habitatges en bon estat de conservació, situats en barris subjectes a una especial degradació social i que tinguin un preu inferior al del mercat.

g) El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos a comptar de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici del dret de tanteig o del retracte.

CVE-DOGC-A-24115116-2024

També serà prioritari l'exercici del dret de tanteig i retracte en el cas d'habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.»



Disposició addicional

El contingut dels anuncis d'arrendament d'habitatge publicats abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei s'ha d'adaptar a les seves previsions en el termini de cinc dies.

Disposició final

Entrada en vigor

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

Per tant, ordeno que tota la ciutadania a la qual s'apliqui aquest Decret llei cooperi a complir-lo i que els tribunals i les autoritats a qui pertorqui el facin complir.

Barcelona, 24 d'abril de 2024

Pere Aragonès i Garcia

President de la Generalitat de Catalunya

Per suplència (Decret 79/2024, de 22 d'abril, DOGC núm. 9149, de 24.04.2024)

Laura Vilagrà Pons

Vicepresidenta del Govern i consellera de la Presidència

Ester Capella i Farré

Consellera de Territori

(24.115.116)

00058 26.04.24 127388

NÚM. DE FULL

NÚM. D'ENTRADA

Ordre d'inserció al DOGC per a iniciatives aprovades pel Govern (expedient SIG)**Dades del subjecte ordenant ¹**

Nom

M. Pilar

Cognoms

García Cruz

Càrrec

Advocada en cap (e.f)

Departament impulsor

Territori

Expedient SIG

SIG24TER0526

ObjecteD'acord amb l'art. 12 del Decret 152/2020, de 29 de desembre, pel qual es regula el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*,

ORDENO la inserció al DOGC del document següent:

Decret llei de mesures en matèria d'habitatge.

SOL·LICITO:☐ La publicació en el termini ordinari de dos dies hàbils a comptar de l'endemà de la data d'aprovació del Govern, d'acord amb l'article 14.2 del Decret 152/2020, de 29 de desembre.☒ Altres supòsits (veieu nota al peu) ²

Data de publicació 25/04/2024

Justificació

Assegurar l'efectivitat de les polítiques relatives al règim de contenció de preus del lloguer, d'acord amb les raons d'urgència que preveu el decret llei que s'aprova.

Informació requerida per l'EADOP

El document, respecte del qual s'ordena la inserció en el DOGC, té caràcter: (Camp obligatori)

☒ Normatiu☐ No normatiu

¹ D'acord amb l'article 13 del Decret 152/2020, de 29 de desembre: "13.1 La facultat per ordenar la inserció al DOGC dels documents de l'Administració de la Generalitat de Catalunya correspon indistintament a la persona titular del departament que els impulsi, o la persona titular de la secretaria general o de la secretaria sectorial del departament impulsor, o a les persones que estiguin autoritzades per les anteriors.

² D'acord amb l'article 14.2 del Decret 152/2020, de 29 de desembre: "Els documents que aprovi el Govern i es trametin al DOGC per a la seva publicació es publiquen en el termini ordinari de dos dies hàbils a comptar de l'endemà de la data d'aprovació del Govern, llevat que en l'ordre d'inserció es justifiqui un termini diferent".

Adicionalment, d'acord amb l'article 7.5 de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, la publicació de documents en el DOGC s'ha de fer en el termini màxim de 10 dies des de la recepció de l'ordre d'inserció.

Informació bàsica sobre protecció de dades del tractament "Gestió d'ordres d'inserció al DOGC"Responsable del tractament: Entitat Autònoma del *Diari Oficial* i de Publicacions

Finalitat del tractament: gestió administrativa, comptable i fiscal de les ordres d'inserció de documents al DOGC i gestió del registre d'autoritats i personal facultat per trametre-les

Legitimació: missió realitzada en interès públic d'acord amb la Llei 2/2007, del 5 de juny, del *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*

Persones destinatàries: les dades es comunicaran a les persones encarregades de tractament que proveeixen els serveis TIC per compte del responsable del tractament. Les dades no es comunicaran a altres categories de persones destinatàries, excepte en els casos previstos per la llei

Drets de les persones interessades: podeu sol·licitar l'accés i la rectificació de les vostres dades, així com la supressió o la limitació del tractament quan sigui procedent. Procediment per exercir els vostres drets a la [pàgina web de l'EADOP](#)Informació adicional: [enllaç](#)