

Antecedents

Decret llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes

Tram. 203-00007/15

Reg. 20605 / Admissió a tràmit de la iniciativa: Mesa del Parlament, 04.02.2025

DOCUMENTACIÓ		Pàgines
Índex de la documentació aportada a l'expedient.		2
1.	Text del Decret llei aprovat en la sessió del Govern 28.01.2025	3-13
2.	Publicació del Decret llei al DOGC de 29.01.2025	14-21
3.	Certificat del secretari del Govern de 28.01.2025	22
4.	Certificat del secretari general de DTER donant vip expedient de 29.01.25	23
5.	Informe justificatiu previst a l'article 38.3 de la Llei 13/2008, de data 27.01.2025	24-34
6.	Informe jurídic de data 27.01.2025	25-49
7.	Informe de la DG Pressupostos de 27.01.2025	50-52



Índex de documents corresponents a l'expedient del Decret llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes.

Doc. Núm.	Concepte
-----------	----------

-
- | | |
|-----|---|
| 01. | Text del Decret llei aprovat en la sessió del Govern de 28.01.25 |
| 02. | Publicació del Decret llei al DOGC de 29.01.25 |
| 03. | Certificat del secretari del Govern de 28.01.25 |
| 04. | Certificat del secretari general del DTER donant vip expedient de 29.01.25 |
| 05. | Informe justificatiu previst a l'art. 38.3 de la Llei 13/2008, de data 27.01.25 |
| 06. | Informe jurídic de data 27.01.25 |
| 07. | Informe de la DG Pressupostos de 27.01.25 |

Decret llei

/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes

Exposició de motius

I

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, la qual inclou, entre altres, 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 aquest Decret llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb el dret a la propietat.

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, en què establia un règim sancionador que tipifica, entre d'altres infraccions, les establertes per protegir els consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari, de vegades aliè a aquesta protecció.

II

L'increment de la població a Catalunya, que l'any 2024 ja supera els 8 milions d'habitants, i la progressiva reducció del nombre de persones que viuen a cada llar, han suposat un increment sostingut de la demanda d'habitatges. Paral·lelament, les millores en el mercat laboral, que han implicat més seguretat en els contractes de treball, han portat moltes persones a buscar un habitatge de lloguer per emancipar-se. Ara bé, les dificultats per adquirir habitatges, atès l'enduriment de les condicions d'accés al crèdit arran del sotrac produït per l'esclat de la bombolla immobiliària, no ha permès materialitzar aquesta emancipació.

D'altra banda, la progressiva reducció d'habitatges buits en els darrers anys s'ha vist contrarestada per l'absència de nova construcció, especialment d'habitatges assequibles promoguts per les administracions públiques. Aquesta situació ha generat un desequilibri entre l'oferta i la demanda, amb un clar xoc d'oferta davant el creixement continuat de la demanda.

Traslladant aquests fets a l'àmbit de l'arrendament, el resultat ha estat, seguint les lògiques d'oferta i demanda del mercat lliure, un increment constant dels preus de lloguer, cosa que està afectant la seguretat residencial de moltes famílies. Segons l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, pràcticament la meitat de la recerca d'ofertes de lloguer als portals immobiliaris (46,8 %) es concentra en els habitatges amb preus per sota de 800 €, però en aquest tram només trobem un 17,5 % dels anuncis, fet que suggereix un important dèficit d'oferta d'habitatge a preus assequibles. En canvi, l'oferta es concentra relativament en els preus superiors a 1.600 € mensuals (32,6 % dels anuncis), influenciada pel pes de l'oferta de lloguer al municipi de Barcelona, si bé en aquest tram només trobem un 3,2 % de la demanda, circumstància que suggereix un important excés d'oferta d'habitatge a preus elevats.

El darrer informe del Banc d'Espanya sobre el comportament del mercat de l'habitatge i la seva influència en les economies familiars, d'octubre de 2024, posa de manifest la gravetat de la situació. Segons aquest informe, Espanya és un dels països europeus on cal fer un esforç més important per poder pagar el lloguer. En aquest sentit, gairebé quatre de cada deu llars que resideixen en règim de lloguer han de destinar-hi un 40 % dels seus ingressos, quan el nivell recomanable és dedicar-hi, com a màxim, un terç. L'informe del Banc d'Espanya adverteix que, a l'Estat, la proporció de llars de lloguer en risc de pobresa i exclusió social és la més gran dels països de la Unió Europea; se situa, en el període comprès entre 2015 i 2023, al voltant del 45 % de la població que viu de lloguer.

En aquest sentit, segons dades del Consell General del Poder Judicial (CGPJ) reflectides en l'estadística *Los efectos de la crisis en los órganos judiciales*, posen de manifest que el volum de desnonaments a Catalunya en l'àmbit dels habitatges en règim de lloguer ha estat significatiu des de l'inici de la crisi econòmica de 2008, de manera especial en els primers anys.

A Catalunya, quan els efectes de la crisi eren més notables, es van practicar 10.817 llançaments sobre habitatges subjectes al règim de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), l'any 2013; 10.009 l'any 2014, i 9.685 l'any 2015. Posteriorment, entre 2016 i 2019, coincidint amb l'ampliació de diverses mesures per gestionar l'emergència residencial, amb l'entrada en vigor de normes de referència com la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, o 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 xifra de desnonaments es va estabilitzar en els 8.000 anuals, i va anar baixant de manera significativa a causa de les successives moratòries aprovades com a conseqüència de la crisi econòmica i social derivada de la pandèmia de la COVID: 4.211 l'any 2020, 6.729 l'any 2021, 6.160 l'any 2022 i 5.158 l'any 2023, amb una darrera dada disponible per part del CGPJ de 3.999 llançaments practicats en els tres primers trimestres de 2024.

Resulta significatiu, alhora, que mentre el volum de desnonaments sobre habitatges en règim de lloguer s'ha incrementat o mantingut en nivells importants durant la darrera

dècada, malgrat les mesures aplicades els darrers anys i especialment en la primera fase 2015 a 2019 i en la segona fase des de 2020, els desnonaments per execucions hipotecàries s'han anat reduint any rere any des de 2013, quan a Catalunya se'n van produir 4.426, fins a situar-se en nivells inferiors als 2.000 a partir de l'any 2019, i quedar-se en 1.264 el 2023 a Catalunya, darrer període complet de què informa l'estadística del CGPJ.

Aquest fet posa de manifest que la pressió derivada del comportament del mercat de l'habitatge és notablement superior -i perjudicial per a les economies familiars- en l'àmbit del lloguer, on els increments de preus descrits anteriorment han provocat, d'acord amb les dades del CGPJ, que l'evolució a la baixa dels desnonaments hipotecaris no es donés en els mateixos termes en l'àmbit de l'arrendament, tot i haver-se aplicat mesures ambicioses -incloent successives moratòries als desnonaments de famílies vulnerables- per reduir els efectes que la crisi econòmica i el comportament dels preus del lloguer ha estat tenint sobre les persones i famílies que disposen d'un habitatge en aquest règim de tinença.

III

Els reptes que planteja l'accés a un habitatge digne i assequible s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques públiques, que vagin més enllà de la provisió d'habitatge social de titularitat pública i del suport, amb ajuts i finançament, a la promoció per part del sector privat d'habitatge de lloguer assequible protegit. En aquest marc d'acció pública se situa la regulació en matèria de contenció de rendes de lloguer, la qual constitueix una eina rellevant per alleujar la pressió econòmica sobre les llars més vulnerables, que són aquelles que han de destinar més d'un terç dels seus ingressos al pagament de l'habitatge de lloguer.

En aquesta línia, el Parlament de Catalunya, per mitjà de la Moció 84/XII, aprovada el 9 de maig de 2019, va instar el Govern a impulsar de manera urgent l'aprovació de mesures legislatives, en el marc del dret civil propi, per permetre que Catalunya compti amb una regulació pròpia del contracte d'arrendaments urbans i, en particular, doti les administracions públiques de les mesures necessàries per limitar els increments de preus del lloguer d'habitatges en zones de mercat residencial tensat.

La Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que regula aspectes essencials del dret constitucional a un habitatge digne i adequat i al seu gaudi, mitjançant la 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.

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

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 aquest efecte, mitjançant la Resolució de 14 de març de 2024 de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (*Butlletí Oficial de l'Estat*, BOE, 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 (*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 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.

Aquestes Resolucions de 14 de març de 2024 emeses per la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana han permès que, des del passat dia 16 de març de 2024, els contractes d'arrendament que es formalitzen en els 140 municipis de Catalunya declarats zona de mercat residencial tensat s'hagin de subjectar a la limitació de rendes recollida al apartats 6 i 7 de l'article 17 de la LAU així com a la pròrroga extraordinària de l'article 10.3 de la mateixa llei.

Posteriorment, mitjançant la Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (BOE núm. 244, de 9 d'octubre), es va recollir la declaració de zona de mercat residencial tensat de 131 municipis conforme a la Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol (DOGC núm. 9196, de 3 de juliol).

En el primer trimestre d'aplicació de la contenció de rendes a Catalunya, el segon trimestre de 2024, el preu del lloguer a les zones declarades de mercat tensat va baixar un 5 % entre l'abril i el juny, en comparació amb els tres primers mesos de l'any. Així, el Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, en l'informe d'octubre de 2024, va poder acreditar que, inicialment, on s'aplicava la contenció de rendes (tenint en compte els primers 140 municipis declarats) el preu del lloguer no tenia les dinàmiques inflacionistes que caracteritzaven el període anterior a l'aplicació de la mesura.

Però les dades corresponents al tancament del tercer trimestre de 2024, entre juny i setembre, posen de manifest que el preu del lloguer a les zones declarades mercat tensat, malgrat haver-se ampliat a 131 municipis més, en comparació amb el trimestre anterior va pujar un 1,4 %. Es constata, per tant, una dilució significativa de l'efecte de la contenció de rendes, que no compta a data d'avui amb règim sancionador.

Així mateix, segons les dades de fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl (Incasòl) s'observa un sobtat increment de les fiances destinades a lloguer de temporada, des que la contenció de rendes està en vigor.

Així, en el tercer trimestre del 2024 s'han registrat 5.970 lloguers de temporada al conjunt de Catalunya, quantitat que representa un fort augment del 37,5 % (1.629 contractes més) respecte al mateix trimestre de l'any anterior.

Cal tenir en compte que segons que es dedueix de les ofertes dels portals immobiliaris, s'entén per habitatge de temporada aquell que no està destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari, pel fet d'estar destinat a un ús diferent en el qual es poden encabir usos i motivacions de diversa naturalesa, la qual cosa implica que no restin subjectes al règim d'arrendaments d'habitatge que preveu la LAU i, per tant, tampoc a la contenció de rendes dels que es troben en zona declarada de mercat tensat.

Si comparem el nombre d'altres de contractes qualificats de temporada amb el de contractes d'arrendament d'habitatge, veiem que els de temporada representen el tercer trimestre del 2024 un 32,7 % de tots els nous contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona i un 18,1 % al conjunt de Catalunya, quan fa un any només representaven un 22,5 % al municipi de Barcelona i un 12,2 % al total de Catalunya.

Aquest increment sembla que es deu al fet que, en molts casos, determinats propietaris opten per fer ús d'aquesta figura de manera fraudulenta per eludir el règim jurídic dels arrendaments d'habitatge i, concretament, la contenció de rendes. Així, fraccionen contractes de lloguer en successius contractes de temporada, quan és evident que el destí és el d'arrendament per satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

D'aquesta manera, la dilució de l'efecte de la contenció de rendes és encara més gran, amb contractes que s'utilitzen per aparentar un arrendament per a usos diferents dels d'habitatge, amb l'objectiu d'eludir la contenció de rendes. Això comporta un increment notable del preu de l'arrendament, que repercuteix negativament en l'assequibilitat mitjana del conjunt d'habitatges en oferta de lloguer.

La pèrdua d'efectivitat de la contenció de rendes per l'absència de règim sancionador és una situació que cal abordar de forma extraordinària i urgent, atesa la situació social d'emergència generada pel desequilibri entre l'evolució dels preus del lloguer de l'habitatge i les capacitats econòmiques de les famílies.

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, tenint en compte, però, 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 adoptades per l'Estat, que no s'han pogut implementar amb efectivitat plena a Catalunya, si no es complementen amb les mesures normatives i executives corresponents. Les mesures, consistents en les modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que incorpora aquest Decret llei són necessàries per salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades i garantir l'aplicació efectiva i directa de les mesures legislatives que preveu, 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-lo fer efectiu. La dificultat de l'accés a l'habitatge, com s'ha acreditat, s'ha anat convertint progressivament en un problema de caràcter estructural, agreujat ara pels d'intents d'evitar l'aplicació de les previsions de la legislació estatal sobre l'habitatge. És per això que, mentre no existeixi una regulació completa dels diferents tipus d'arrendament i concretament del que es qualifica de temporada, que alhora permeti evitar que s'utilitzi en frau de llei, cal adoptar les mesures que proposa aquest Decret llei i fer-ho amb caràcter d'urgència.

El règim de contenció de rendes aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge conclosos en zones declarades mercat tensat cerca un equilibri raonable entre el deure de respectar l'interès patrimonial de l'arrendador i la funció social de la propietat urbana, i és necessari per salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades, drets que poden restar definitivament frustrats si les mesures per fer-los efectius no s'adopten amb caràcter urgent.

Ens trobem doncs davant d'un supòsit d'extraordinària i urgent necessitat, que justifica l'aprovació d'un decret llei per part del Govern de la Generalitat, d'acord amb les competències abans exposades i en base a les circumstàncies concurrents en cada cas. Les mesures que incorpora aquest Decret llei estan orientades a assolir els objectius de protecció dels arrendataris amb necessitat d'habitatge permanent en les zones declarades de mercat tensat, en coherència amb les darreres mesures legislatives, i reforcen 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, les ofertes d'arrendament i els contractes mateixos, com és el preu que resulta d'aplicar el sistema d'índex de referència, el preu de la darrera renda del contracte d'arrendament o la condició de gran tenidor de la persona propietària de l'habitatge quan els immobles estiguin ubicats en zones de mercat residencial tensat.

Per tal de fer plenament efectives totes aquestes mesures necessàries, el Decret llei modifica el règim sancionador de la Llei 18/2007, incorporant l'incompliment d'aquestes obligacions com a conductes constitutives d'infracció susceptible de ser sancionat. Atenent així mateix la competència en matèria de consum, i l'atribució de potestat sancionadora al departament competent en aquesta matèria a l'empara de la mateixa Llei d'habitatge, cal reflectir els corresponents comportaments infractors en el Codi de consum que també es modifica.

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, fent un èmfasi especial en el requeriment d'informació i documentació per evitar conductes fraudulentos o abusives que poden fer irrisòria l'efectivitat del dret a l'habitatge constitucionalment consagrat a l'article 47 CE i als articles 40.4 i 47 de l'EAC.

Finalment cal fer constar que, davant la necessitat urgent d'actuació en el cas que ens ocupa, pels motius que han quedat a bastament exposats, no hi ha cap altra opció que faciliti la tramitació de la disposició sense haver de recórrer a l'excepcionalitat d'aquest Decret llei.

V

Aquest Decret llei conté 10 articles que modifiquen preceptes de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, així com de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

Així l'article 1 modifica l'article 45 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a la igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge; concretament, la lletra b) de l'apartat 3, per especificar els supòsits en què es produeix la discriminació indirecta.

Amb aquesta modificació es podrà aplicar la corresponent infracció prevista a l'article 123 de la mateixa Llei 18/2007, l'apartat 2 de la qual ja recull, com a infracció molt greu en matèria de protecció de consumidors i usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari, dur a terme accions o omissions que suposin assetjament o discriminació, de conformitat amb les previsions de la llei.

L'article 2 modifica la lletra g) de l'article 59 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu al contingut obligatori en tota publicitat dels habitatges; l'article 3 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 addiciona una nova lletra g; l'article 4 modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, relatiu als requisits per a l'arrendament dels habitatges i concretament les dades que s'han de fer constar en el contracte d'arrendament; els articles del 5 al 7 modifiquen i addicionen noves infraccions en l'àmbit de la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari, i addicionen un nou àmbit d'infracció

específic en matèria d'arrendaments d'habitatge. L'article 8 modifica l'article 130.2 de la Llei 18/2007 per tal d'actualitzar la referència normativa al marc legal vigent en matèria de protecció de les persones consumidores i usuàries a Catalunya, en substitució de normativa ja derogada.

L'article 9 afegeix una lletra, f), a l'article 331-5 del Codi de consum, per fixar el tipus infractor consistent en la realització de pràctiques abusives per part de les persones empresàries o professionals que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris establint la formalització d'un règim de contractació d'arrendament de l'habitatge de caràcter temporal quan en realitat queda acreditada la seva finalitat de caràcter permanent o habitual, amb la voluntat manifesta d'eludir, en frau de llei, l'aplicació de la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans.

Finalment, l'article 10 modifica la lletra d) a l'apartat 1 de l'article 332-3 del Codi de consum per tal de concretar la qualificació com a greu de la infracció esmentada en l'article 9 anterior.

S'inclou una disposició transitòria que preveu el termini de què es disposa per adaptar els anuncis i ofertes a les previsions que conté la norma.

També s'inclou una disposició derogatòria en relació amb una previsió d'una infracció lleu que es requalifica en greu.

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, Habitatge i Transició Ecològica,

Decreto:

Article 1

Es modifica la lletra b) de l'apartat 3 de l'article 45 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

“b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, la simulació o frau del contracte, un criteri o una pràctica, aparentment neutres, ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge. No hi ha discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement, i els mitjans emprats per assolir aquesta finalitat són adequats i necessaris.”

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) En el cas que l'habitatge estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat, el preu que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus del lloguer o, si escau, el preu del contracte de lloguer anterior."

Article 3

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, s'addiciona una nova lletra g) i l'anterior lletra i) passa a ser la nova lletra h), en els termes següents:

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

"f) El preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge o si escau, el preu de lloguer que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges, justificat mitjançant el document acreditatiu obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració competent.

"g) 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.

"h) 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 dels habitatges que estiguin ubicats en una zona de mercat residencial tensat en vigor, s'hi ha de fer constar:

"a) el preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge o, si escau, el preu de lloguer que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges.

"b) la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge.

"c) la finalitat del contracte.

"En la formalització del contracte, els arrendataris tenen dret a rebre el document acreditatiu del preu de lloguer en aplicació del sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges 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. També hi ha de constar l'acreditació de la finalitat del contracte."

Article 5

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 tres infraccions en matèria d'arrendaments, amb el contingut següent:

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

"a) Establir en el contracte d'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) No fer constar la finalitat del contracte d'arrendament o fer-hi constar una finalitat simulada, falsa o fraudulenta.

"c) Repercutir en l'arrendatari les despeses de gestió immobiliària i/o les despeses de formalització del contracte d'arrendament de l'habitatge quan, pel tipus d'arrendament, no siguin procedents de conformitat amb la normativa aplicable."

Article 6

S'afegeix una nova lletra, n), a l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari, amb el contingut següent:

"n) No fer constar, en la publicitat o en les ofertes d'habitatges per llogar, la renda que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus de l'arrendament d'habitatges 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."

Article 7

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, per tal d'incorporar dues infraccions en matèria d'arrendaments, 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 igual o inferior al trenta per cent.

"b) No fer constar la renda que resulta d'aplicar del sistema de referència dels preus de l'arrendament d'habitatges 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 els contractes d'arrendament d'habitatges."

Article 8

Es modifica l'article 130.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"2. En els termes establerts per la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, són infraccions administratives en matèria de disciplina de mercat i defensa de les persones consumidores i usuàries, les conductes de les persones professionals vinculades amb l'habitatge a què fa referència el títol IV que vulnerin les prescripcions que s'hi estableixen, amb relació als aspectes següents: la subscripció d'assegurances, pòlisses de responsabilitat civil i garanties de qualsevol tipus; la presentació i el lliurament de la documentació i la informació que exigeix aquesta llei en la transmissió i l'arrendament d'habitatges, i el compliment dels requisits relatius a les ofertes i a la publicitat."

Article 9

S'afegeix una lletra, f), a l'article 331-5 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

“f) Realitzar pràctiques abusives en frau de llei, per part de les persones empresàries i professionals que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris, consistents a imposar la formalització d’un règim de contractació d’arrendament de l’habitatge de caràcter temporal, quan quedi acreditada la finalitat d’habitatge de caràcter permanent o habitual de l’arrendament.

”Si no es fa constar que el contracte d’arrendament d’habitatge té una finalitat de caràcter temporal, es presumeix que és per satisfer la necessitat primordial d’habitatge de caràcter permanent de la persona arrendatària.”

Article 10

Es modifica la lletra d) de l’apartat 1 de l’article 332-3 de la Llei de 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

“d) Els apartats a), b), c) i f) de l’article 331-5.”

Disposició transitòria

El contingut dels anuncis i ofertes d’arrendament d’habitatge publicats abans de l’entrada en vigor d’aquest Decret llei s’ha d’adaptar a les previsions del que preveu en el termini de cinc dies.

Disposició derogatòria

Es deroga la lletra f) de l’apartat 2 de l’article 125 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l’habitatge.

Disposició final

Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l’endemà que es publiqui al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 28 de gener de 2025

Salvador Illa i Roca

President de la Generalitat de Catalunya

Sílvia Paneque i Sureda

Consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

Decret Llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes

Exposició de motius

I

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, la qual inclou, entre altres, 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 aquest Decret Llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb el dret a la propietat.

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, en què establia un règim sancionador que tipifica, entre d'altres infraccions, les establertes per protegir els consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari, de vegades aliè a aquesta protecció.

II

L'increment de la població a Catalunya, que l'any 2024 ja supera els 8 milions d'habitants, i la progressiva reducció del nombre de persones que viuen a cada llar, han suposat un increment sostingut de la demanda d'habitatges. Paral·lelament, les millores en el mercat laboral, que han implicat més seguretat en els contractes de treball, han portat moltes persones a buscar un habitatge de lloguer per emancipar-se. Ara bé, les dificultats per adquirir habitatges, atès l'enduriment de les condicions d'accés al crèdit arran del sotrac produït per l'esclat de la bombolla immobiliària, no ha permès materialitzar aquesta emancipació.

D'altra banda, la progressiva reducció d'habitatges buits en els darrers anys s'ha vist contrarestada per l'absència de nova construcció, especialment d'habitatges assequibles promoguts per les administracions públiques. Aquesta situació ha generat un desequilibri entre l'oferta i la demanda, amb un clar xoc d'oferta davant el creixement continuat de la demanda.

Traslladant aquests fets a l'àmbit de l'arrendament, el resultat ha estat, seguint les lògiques d'oferta i demanda del mercat lliure, un increment constant dels preus de lloguer, cosa que està afectant la seguretat residencial de moltes famílies. Segons l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, pràcticament la meitat de la recerca d'ofertes de lloguer als portals immobiliaris (46,8 %) es concentra en els habitatges amb preus per sota de 800 €, però en aquest tram només trobem un 17,5 % dels anuncis, fet que suggereix un important dèficit d'oferta d'habitatge a preus assequibles. En canvi, l'oferta es concentra relativament en els preus superiors a 1.600 € mensuals (32,6 % dels anuncis), influenciada pel pes de l'oferta de lloguer al municipi de Barcelona, si bé en aquest tram només trobem un 3,2 % de la demanda, circumstància que suggereix un important excés d'oferta d'habitatge a preus elevats.

El darrer informe del Banc d'Espanya sobre el comportament del mercat de l'habitatge i la seva influència en les economies familiars, d'octubre de 2024, posa de manifest la gravetat de la situació. Segons aquest informe, Espanya és un dels països europeus on cal fer un esforç més important per poder pagar el lloguer. En aquest sentit, gairebé quatre de cada deu llars que resideixen en règim de lloguer han de destinar-hi un 40 % dels

CVE-DOGC-A-25028130-2025

seus ingressos, quan el nivell recomanable és dedicar-hi, com a màxim, un terç. L'informe del Banc d'Espanya adverteix que, a l'Estat, la proporció de llars de lloguer en risc de pobresa i exclusió social és la més gran dels països de la Unió Europea; se situa, en el període comprès entre 2015 i 2023, al voltant del 45 % de la població que viu de lloguer.

En aquest sentit, segons dades del Consell General del Poder Judicial (CGPJ) reflectides en l'estadística *Los efectos de la crisis en los órganos judiciales*, posen de manifest que el volum de desnonaments a Catalunya en l'àmbit dels habitatges en règim de lloguer ha estat significatiu des de l'inici de la crisi econòmica de 2008, de manera especial en els primers anys.

A Catalunya, quan els efectes de la crisi eren més notables, es van practicar 10.817 llançaments sobre habitatges subjectes al règim de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), l'any 2013; 10.009 l'any 2014, i 9.685 l'any 2015. Posteriorment, entre 2016 i 2019, coincidint amb l'ampliació de diverses mesures per gestionar l'emergència residencial, amb l'entrada en vigor de normes de referència com la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, o 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 xifra de desnonaments es va estabilitzar en els 8.000 anuals, i va anar baixant de manera significativa a causa de les successives moratòries aprovades com a conseqüència de la crisi econòmica i social derivada de la pandèmia de la COVID: 4.211 l'any 2020, 6.729 l'any 2021, 6.160 l'any 2022 i 5.158 l'any 2023, amb una darrera dada disponible per part del CGPJ de 3.999 llançaments practicats en els tres primers trimestres de 2024.

Resulta significatiu, alhora, que mentre el volum de desnonaments sobre habitatges en règim de lloguer s'ha incrementat o mantingut en nivells importants durant la darrera dècada, malgrat les mesures aplicades els darrers anys i especialment en la primera fase 2015 a 2019 i en la segona fase des de 2020, els desnonaments per execucions hipotecàries s'han anat reduint any rere any des de 2013, quan a Catalunya se'n van produir 4.426, fins a situar-se en nivells inferiors als 2.000 a partir de l'any 2019, i quedar-se en 1.264 el 2023 a Catalunya, darrer període complet de què informa l'estadística del CGPJ.

Aquest fet posa de manifest que la pressió derivada del comportament del mercat de l'habitatge és notablement superior -i perjudicial per a les economies familiars- en l'àmbit del lloguer, on els increments de preus descrits anteriorment han provocat, d'acord amb les dades del CGPJ, que l'evolució a la baixa dels desnonaments hipotecaris no es donés en els mateixos termes en l'àmbit de l'arrendament, tot i haver-se aplicat mesures ambicioses -incloent successives moratòries als desnonaments de famílies vulnerables- per reduir els efectes que la crisi econòmica i el comportament dels preus del lloguer ha estat tenint sobre les persones i famílies que disposen d'un habitatge en aquest règim de tinença.

III

Els reptes que planteja l'accés a un habitatge digne i assequible s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques públiques, que vagin més enllà de la provisió d'habitatge social de titularitat pública i del suport, amb ajuts i finançament, a la promoció per part del sector privat d'habitatge de lloguer assequible protegit. En aquest marc d'acció pública se situa la regulació en matèria de contenció de rendes de lloguer, la qual constitueix una eina rellevant per alleujar la pressió econòmica sobre les llars més vulnerables, que són aquelles que han de destinar més d'un terç dels seus ingressos al pagament de l'habitatge de lloguer.

En aquesta línia, el Parlament de Catalunya, per mitjà de la Moció 84/XII, aprovada el 9 de maig de 2019, va instar el Govern a impulsar de manera urgent l'aprovació de mesures legislatives, en el marc del dret civil propi, per permetre que Catalunya compti amb una regulació pròpia del contracte d'arrendaments urbans i, en particular, doti les administracions públiques de les mesures necessàries per limitar els increments de preus del lloguer d'habitatges en zones de mercat residencial tensat.

La Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que regula aspectes essencials del dret constitucional a un habitatge digne i adequat i al seu gaudi, mitjançant la 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.

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

La declaració de les zones de mercat residencial tensat, a l'efecte de l'aplicació de les diferents mesures

CVE-DOGC-A-25028130-2025

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 aquest efecte, mitjançant la Resolució de 14 de març de 2024 de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (*Butlletí Oficial de l'Estat*, BOE, 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 (*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 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.

Aquestes Resolucions de 14 de març de 2024 emeses per la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana han permès que, des del passat dia 16 de març de 2024, els contractes d'arrendament que es formalitzen en els 140 municipis de Catalunya declarats zona de mercat residencial tensat s'hagin de subjectar a la limitació de rendes recollida al apartats 6 i 7 de l'article 17 de la LAU així com a la pròrroga extraordinària de l'article 10.3 de la mateixa llei.

Posteriorment, mitjançant la Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (BOE núm. 244, de 9 d'octubre), es va recollir la declaració de zona de mercat residencial tensat de 131 municipis conforme a la Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol (DOGC núm. 9196, de 3 de juliol).

En el primer trimestre d'aplicació de la contenció de rendes a Catalunya, el segon trimestre de 2024, el preu del lloguer a les zones declarades de mercat tensat va baixar un 5 % entre l'abril i el juny, en comparació amb els tres primers mesos de l'any. Així, el Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, en l'informe d'octubre de 2024, va poder acreditar que, inicialment, on s'aplicava la contenció de rendes (tenint en compte els primers 140 municipis declarats) el preu del lloguer no tenia les dinàmiques inflacionistes que caracteritzaven el període anterior a l'aplicació de la mesura.

Però les dades corresponents al tancament del tercer trimestre de 2024, entre juny i setembre, posen de manifest que el preu del lloguer a les zones declarades mercat tensat, malgrat haver-se ampliat a 131 municipis més, en comparació amb el trimestre anterior va pujar un 1,4 %. Es constata, per tant, una dilució significativa de l'efecte de la contenció de rendes, que no compta a data d'avui amb règim sancionador.

Així mateix, segons les dades de fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl (Incasòl) s'observa un sobtat increment de les fiances destinades a lloguer de temporada, des que la contenció de rendes està en vigor.

Així, en el tercer trimestre del 2024 s'han registrat 5.970 lloguers de temporada al conjunt de Catalunya, quantitat que representa un fort augment del 37,5 % (1.629 contractes més) respecte al mateix trimestre de l'any anterior.

Cal tenir en compte que segons que es dedueix de les ofertes dels portals immobiliaris, s'entén per habitatge de temporada aquell que no està destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari, pel fet d'estar destinat a un ús diferent en el qual es poden encabir usos i motivacions de diversa naturalesa, la qual cosa implica que no restin subjectes al règim d'arrendaments d'habitatge que preveu la LAU i, per tant, tampoc a la contenció de rendes dels que es troben en zona declarada de mercat tensat.

Si comparem el nombre d'altres de contractes qualificats de temporada amb el de contractes d'arrendament d'habitatge, veiem que els de temporada representen el tercer trimestre del 2024 un 32,7 % de tots els nous contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona i un 18,1 % al conjunt de Catalunya, quan fa un any només representaven un 22,5 % al municipi de Barcelona i un 12,2 % al total de Catalunya.

Aquest increment sembla que es deu al fet que, en molts casos, determinats propietaris opten per fer ús d'aquesta figura de manera fraudulenta per eludir el règim jurídic dels arrendaments d'habitatge i, concretament, la contenció de rendes. Així, fraccionen contractes de lloguer en successius contractes de temporada, quan és evident que el destí és el d'arrendament per satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

D'aquesta manera, la dilució de l'efecte de la contenció de rendes és encara més gran, amb contractes que s'utilitzen per aparentar un arrendament per a usos diferents dels d'habitatge, amb l'objectiu d'eludir la contenció de rendes. Això comporta un increment notable del preu de l'arrendament, que repercuteix negativament en l'assequibilitat mitjana del conjunt d'habitatges en oferta de lloguer.

La pèrdua d'efectivitat de la contenció de rendes per l'absència de règim sancionador és una situació que cal abordar de forma extraordinària i urgent, atesa la situació social d'emergència generada pel desequilibri entre l'evolució dels preus del lloguer de l'habitatge i les capacitats econòmiques de les famílies.

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, tenint en compte, però, 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 adoptades per l'Estat, que no s'han pogut implementar amb efectivitat plena a Catalunya, si no es complementen amb les mesures normatives i executives corresponents. Les mesures, consistents en les modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que incorpora aquest Decret llei són necessàries per salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades i garantir l'aplicació efectiva i directa de les mesures legislatives que preveu, 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-lo fer efectiu. La dificultat de l'accés a l'habitatge, com s'ha acreditat, s'ha anat convertint progressivament en un problema de caràcter estructural, agreujat ara pels d'intents d'evitar l'aplicació de les previsions de la legislació estatal sobre l'habitatge. És per això que, mentre no existeixi una regulació completa dels diferents tipus d'arrendament i concretament del que es qualifica de temporada, que alhora permeti evitar que s'utilitzi en frau de llei, cal adoptar les mesures que proposa aquest Decret llei i fer-ho amb caràcter d'urgència.

El règim de contenció de rendes aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge conclosos en zones declarades mercat tensat cerca un equilibri raonable entre el deure de respectar l'interès patrimonial de l'arrendador i la funció social de la propietat urbana, i és necessari per salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades, drets que poden restar definitivament frustrats si les mesures per fer-los efectius no s'adopten amb caràcter urgent.

Ens trobem doncs davant d'un supòsit d'extraordinària i urgent necessitat, que justifica l'aprovació d'un decret llei per part del Govern de la Generalitat, d'acord amb les competències abans exposades i en base a les circumstàncies concurrents en cada cas. Les mesures que incorpora aquest Decret llei estan orientades a assolir els objectius de protecció dels arrendataris amb necessitat d'habitatge permanent en les zones declarades de mercat tensat, en coherència amb les darreres mesures legislatives, i reforcen 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, les ofertes d'arrendament i els contractes mateixos, com és el preu que resulta d'aplicar el sistema d'índex de referència, el preu de la darrera renda del contracte d'arrendament o la condició de gran tenidor de la persona propietària de l'habitatge quan els immobles estiguin ubicats en zones de mercat residencial tensat.

Per tal de fer plenament efectives totes aquestes mesures necessàries, el Decret llei modifica el règim sancionador de la Llei 18/2007, incorporant l'incompliment d'aquestes obligacions com a conductes constitutives d'infracció susceptible de ser sancionat. Atenent així mateix la competència en matèria de consum, i l'atribució de potestat sancionadora al departament competent en aquesta matèria a l'empara de la mateixa Llei d'habitatge, cal reflectir els corresponents comportaments infractors en el Codi de consum que també es modifica.

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, fent un èmfasi especial en el requeriment d'informació i documentació per evitar conductes fraudulentos o abusives que poden fer irrisòria l'efectivitat del dret a l'habitatge constitucionalment consagrat a l'article 47 CE i als articles 40.4 i 47 de l'EAC.

Finalment cal fer constar que, davant la necessitat urgent d'actuació en el cas que ens ocupa, pels motius que han quedat a bastament exposats, no hi ha cap altra opció que faciliti la tramitació de la disposició sense haver de recórrer a l'excepcionalitat d'aquest Decret llei.

CVE-DOGC-A-25028130-2025

V

Aquest Decret llei conté 10 articles que modifiquen preceptes de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, així com de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

Així l'article 1 modifica l'article 45 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a la igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge; concretament, la lletra b) de l'apartat 3, per especificar els supòsits en què es produeix la discriminació indirecta.

Amb aquesta modificació es podrà aplicar la corresponent infracció prevista a l'article 123 de la mateixa Llei 18/2007, l'apartat 2 de la qual ja recull, com a infracció molt greu en matèria de protecció de consumidors i usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari, dur a terme accions o omissions que suposin assetjament o discriminació, de conformitat amb les previsions de la llei.

L'article 2 modifica la lletra g) de l'article 59 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu al contingut obligatori en tota publicitat dels habitatges; l'article 3 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 addiciona una nova lletra g; l'article 4 modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, relatiu als requisits per a l'arrendament dels habitatges i concretament les dades que s'han de fer constar en el contracte d'arrendament; els articles del 5 al 7 modifiquen i addicionen noves infraccions en l'àmbit de la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari, i addicionen un nou àmbit d'infracció específic en matèria d'arrendaments d'habitatge. L'article 8 modifica l'article 130.2 de la Llei 18/2007 per tal d'actualitzar la referència normativa al marc legal vigent en matèria de protecció de les persones consumidores i usuàries a Catalunya, en substitució de normativa ja derogada.

L'article 9 afegeix una lletra, f), a l'article 331-5 del Codi de consum, per fixar el tipus infractor consistent en la realització de pràctiques abusives per part de les persones empresàries o professionals que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris establint la formalització d'un règim de contractació d'arrendament de l'habitatge de caràcter temporal quan en realitat queda acreditada la seva finalitat de caràcter permanent o habitual, amb la voluntat manifesta d'eludir, en frau de llei, l'aplicació de la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans.

Finalment, l'article 10 modifica la lletra d) a l'apartat 1 de l'article 332-3 del Codi de consum per tal de concretar la qualificació com a greu de la infracció esmentada en l'article 9 anterior.

S'inclou una disposició transitòria que preveu el termini de què es disposa per adaptar els anuncis i ofertes a les previsions que conté la norma.

També s'inclou una disposició derogatòria en relació amb una previsió d'una infracció lleu que es requalifica en greu.

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, Habitatge i Transició Ecològica,

Decreto:

Article 1

Es modifica la lletra b) de l'apartat 3 de l'article 45 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, la simulació o frau del contracte, un criteri o una pràctica, aparentment neutres, ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge. No hi ha discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement, i els mitjans emprats per assolir aquesta finalitat són adequats i necessaris."

Article 2

CVE-DOGC-A-25028130-2025

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) En el cas que l'habitatge estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat, el preu que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus del lloguer o, si escau, el preu del contracte de lloguer anterior."

Article 3

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, s'addiciona una nova lletra g) i l'anterior lletra i) passa a ser la nova lletra h), en els termes següents:

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

"f) El preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge o si escau, el preu de lloguer que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges, justificat mitjançant el document acreditatiu obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració competent.

"g) 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.

"h) 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 dels habitatges que estiguin ubicats en una zona de mercat residencial tensat en vigor, s'hi ha de fer constar:

"a) el preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge o, si escau, el preu de lloguer que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges.

"b) la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge.

"c) la finalitat del contracte.

"En la formalització del contracte, els arrendataris tenen dret a rebre el document acreditatiu del preu de lloguer en aplicació del sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges 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. També hi ha de constar l'acreditació de la finalitat del contracte."

Article 5

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 tres infraccions en matèria d'arrendaments, amb el contingut següent:

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

"a) Establir en el contracte d'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) No fer constar la finalitat del contracte d'arrendament o fer-hi constar una finalitat simulada, falsa o fraudulenta.

"c) Repercutir en l'arrendatari les despeses de gestió immobiliària i/o les despeses de formalització del contracte d'arrendament de l'habitatge quan, pel tipus d'arrendament, no siguin procedents de conformitat amb la normativa aplicable."

CVE-DOGC-A-25028130-2025

Article 6

S'afegeix una nova lletra, n), a l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari, amb el contingut següent:

"n) No fer constar, en la publicitat o en les ofertes d'habitatges per llogar, la renda que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus de l'arrendament d'habitatges 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."

Article 7

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, per tal d'incorporar dues infraccions en matèria d'arrendaments, 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 igual o inferior al trenta per cent.

"b) No fer constar la renda que resulta d'aplicar del sistema de referència dels preus de l'arrendament d'habitatges 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 els contractes d'arrendament d'habitatges."

Article 8

Es modifica l'article 130.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"2. En els termes establerts per la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, són infraccions administratives en matèria de disciplina de mercat i defensa de les persones consumidores i usuàries, les conductes de les persones professionals vinculades amb l'habitatge a què fa referència el títol IV que vulnerin les prescripcions que s'hi estableixen, amb relació als aspectes següents: la subscripció d'assegurances, pòlisses de responsabilitat civil i garanties de qualsevol tipus; la presentació i el lliurament de la documentació i la informació que exigeix aquesta llei en la transmissió i l'arrendament d'habitatges, i el compliment dels requisits relatius a les ofertes i a la publicitat."

Article 9

S'afegeix una lletra, f), a l'article 331-5 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

"f) Realitzar pràctiques abusives en frau de llei, per part de les persones empresàries i professionals que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris, consistents a imposar la formalització d'un règim de contractació d'arrendament de l'habitatge de caràcter temporal, quan quedi acreditada la finalitat d'habitatge de caràcter permanent o habitual de l'arrendament.

"Si no es fa constar que el contracte d'arrendament d'habitatge té una finalitat de caràcter temporal, es presumeix que és per satisfer la necessitat primordial d'habitatge de caràcter permanent de la persona arrendatària."

Article 10

Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 332-3 de la Llei de 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

"d) Els apartats a), b), c) i f) de l'article 331-5."

Disposició transitòria

CVE-DOGC-A-25028130-2025

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

Disposició derogatòria

Es deroga la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Disposició final

Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà que es publiqui al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 28 de gener de 2025

Salvador Illa i Roca

President de la Generalitat de Catalunya

Sílvia Paneque i Sureda

Consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica

(25.028.130)



JAVIER VILLAMAYOR CAAMAÑO, secretari del Govern de la Generalitat de Catalunya,

CERTIFICO:

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

“A proposta de la consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, s'aprova el Decret llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes (SIG25TER0082).”

I, perquè consti, signo aquest certificat a Barcelona.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica
Secretaria General

Jordi Terrades i Santacreu, Secretari General del Departament de Territori, Habitatge i
Transició Ecològica,

C E R T I F I C O :

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

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

Memòria justificativa del Decret Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes.

1. Introducció

Les mesures proposades pel Decret Llei objecte de la present memòria responen a la necessitat de dotar a les administracions públiques de les mesures necessàries per a limitar i sancionar els increments dels preus del lloguer d'habitatges en zones de mercat residencial tensat, per tal de protegir als arrendataris amb necessitat d'habitatge permanent en aquestes zones, garantint l'efectiva i directa aplicació de les mesures legislatives previstes.

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.

Així mateix, en la seva disposició final primera, va introduir diverses mesures a la Llei 29/1994 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.

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.

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 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.

Aquestes Resolucions de 14 de març de 2024 emeses per la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana han permès que des del passat dia 16 de març de 2024, els contractes d'arrendament que es formalitzen en els 140 municipis de Catalunya, declarats zona de mercat residencial tensat, s'hagin de subjectar a la limitació de rendes recollida al apartats 6 i 7 de l'article 17 de la LAU i la pròrroga extraordinària de l'article 10.3 de la mateixa llei.

Posteriorment, mitjançant la Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (BOE núm.244, de 9 d'octubre), es va recollir la declaració de zona de mercat residencial tensat de 131 municipis conforme a la Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol (DOGC núm. 9196, de 3 de juliol).

La declaració d'aquests municipis com a zona de mercat residencial tensat, mitjançant dades objectives, suposa l'existència d'un especial risc d'abastament insuficient d'habitatge per a la població resident, concretant la concurrència de les circumstàncies a què es refereix l'article 18.3 de la Llei 12/2023, per a limitar el preu del lloguer.

Per tant, l'accés a un habitatge digne i assequible s'ha d'abordar també mitjançant la regulació en matèria de contenció de rendes de lloguer, ja que la seva aplicació pràctica resulta una ajuda important adreçada a les llars més vulnerables, que són aquelles que destinarien o destinen més d'un terç dels seus ingressos al pagament de l'habitatge de lloguer.

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, d'acord amb la següent redacció:

«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 Secretaria 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.

4) La declaració de 131 municipis zona de mercat residencial tensat segons la Resolució de la Secretaria d'Habitatge TER/2408/2024, d'1 de juliol, (DOGC núm. 9196, de 3 de juliol), 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 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria de Estado de Vivienda y Agenda Urbana (BOE núm.244, de 9 d'octubre).

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 la LAU.

Al seu torn, l'art. 123 i 137.1 EAC estableixen que correspon a la Generalitat de Catalunya la competència exclusiva en matèria de consum i d'habitatge, respectivament. 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 i a la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, 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 a la referida competència en matèria d'habitatge i de consum.

És necessari en primer lloc, assegurar la igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge, per la qual cosa es concreten el supòsits en què es produeix la discriminació indirecta (art.45.3.b) Llei 18/2007), d'altra banda, per assegurar una correcta aplicació de la contenció de rendes, disposant de dades certes i adequades; s'estableix el deure d'informació en la publicitat que inclogui el preu del lloguer que resulta de l'aplicació del sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges o si escau, el preu del contracte de lloguer anterior quan aquest estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat (art. 59 Llei 18/2007) també en les ofertes de lloguer, que inclou el preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge o, si escau el preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges, la condició de gran tenidor de la propietat i les dades previstes per la legislació civil (art. 61 Llei 18/2007) i en darrer terme, haver de fer constar en el contracte d'arrendament el preu del contracte vigent en els darrers cinc anys, o en el seu cas el preu del lloguer que resulta de l'aplicació del sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges, així com la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge i la finalitat del contracte (art. 66 Llei 18/2007).

A més, s'adequa el règim sancionador de la Llei 18/2007 a la previsió de l'incompliment dels preceptes anteriors incorporant infraccions molt greus i greus en matèria d'arrendaments i una infracció greu en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari (art. 123, 124), així com les conductes de les persones professionals vinculades amb l'habitatge a què fa referència el títol IV que

vulnerin les prescripcions que s'hi estableixen (art. 130.2) per tal com la Generalitat és competent per a establir mesures sancionadores en matèria d'habitatge i de consum.

Així mateix, i derivat de les previsions anteriors, s'incorpora una infracció greu a la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya.

S'incorpora una disposició derogatòria que deroga una infracció lleu de la Llei 18/2007(art. 125). Una disposició transitòria per tal d'adaptar els anuncis i les ofertes d'arrendament d'habitatge a les previsions d'aquests Decret Llei en el termini de cinc dies i per últim, una disposició final que fixa l'entrada en vigor del Decret Llei per a l'endemà que hagi estat publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. Descripció de les mesures adoptades

El Decret Llei conté 10 articles que modifiquen preceptes de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i també del Codi de Consum de Catalunya.

Així l'article 1 modifica l'article 45 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a la igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge, concretament la lletra b) de l'apartat 3, per concretar els supòsits en què es produeix la discriminació indirecta.

Amb aquesta modificació es podrà fer aplicació de la corresponent infracció prevista a l'article 123 de la pròpia Llei 18/2007, l'apartat 2 de la qual ja recull com a infracció molt greu en matèria de protecció de consumidors i usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari, dur a terme accions o omissions que suposin assetjament o discriminació, de conformitat amb les previsions de la Llei.

L'article 2 modifica la lletra g) de l'article 59 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu al contingut obligatori en tota publicitat dels habitatges; l'article 3 modifica la lletra f) i afegeix les lletres g) i h) de l'apartat 2 de l'article 61 també de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a les dades que han de constar en l'oferta per l'arrendament; l'article 4 modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, relatiu als requisits per l'arrendament dels habitatges i concretament les dades que s'han de fer constar en el contracte d'arrendament, els articles 5 a 7 modifiquen i addicionen noves infraccions en l'àmbit de la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari i s'addiciona un nou àmbit d'infracció específic en matèria d'arrendaments d'habitatge. Finalment l'article 8 modifica l'article 130.2 de la Llei 18/2007 per tal d'actualitzar la referència normativa al marc legal vigent en matèria de protecció de les persones consumidores i usuàries a Catalunya, en substitució de normativa ja derogada.

L'article 9 addiciona la lletra f) a l'article 331-5 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, relatiu a les infraccions per incompliment d'obligacions o prohibicions contractuals legals, per tal d'incorporar com a infracció la realització de

pràctiques abusives per part de les persones empresàries o professionals que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris establint la formalització d'un règim de contractació d'arrendament de l'habitatge de caràcter temporal quan en realitat queda acreditada la seva finalitat de caràcter permanent o habitual, amb la voluntat manifesta d'eludir, en frau de llei, l'aplicació de la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans.

Finalment l'article 10 modifica la lletra d) a l'apartat 1 de l'article 332-3 del Codi de Consum per tal de concretar la qualificació com a greu de la infracció esmentada en l'article 9 anterior.

Es preveu una disposició transitòria que preveu el termini de què es disposa per adaptar els anuncis i ofertes a les previsions contingudes en la norma així com una disposició derogatòria en relació amb una previsió d'una infracció lleu que es requalifica en greu.

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*.

4. Justificació de la necessitat extraordinària de la iniciativa

Les mesures que es proposen en el Decret Llei es dicten a l'empara dels articles 123 i 137.1 de l'EAC i responen a les necessitats reals de regulació per fer efectiu el 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 del preu que resulta de l'aplicació del sistema de referència del preu del lloguer, en les ofertes i en els contractes d'arrendament, així com la identificació de qui és gran tenidor, si escau.

Cal tenir en compte les competències assumides per la Generalitat de Catalunya en matèria de consum i d'habitatge a l'empara de l'article 123 i 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, atenent a la doctrina continguda en la STC 37/1987(FJ8), reiterada posteriorment en la STC 16/2018, de 22 de febrer (FJ8), que fixa el criteri sobre la incardinació constitucional de la regulació normativa del dret de propietat atenent a la funció social d'aquest dret de propietat, ja que es cerca un equilibri raonable entre el deure de respectar l'interès patrimonial de l'arrendador i la funció social de la propietat urbana, així com la defensa dels drets dels consumidors i els usuaris.

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.

En aquesta línia, el Parlament de Catalunya, per mitjà de la Moció 84/XII, aprovada el 9 de maig de 2019, va instar el Govern a impulsar de manera urgent l'aprovació de mesures legislatives, en el marc del dret civil propi, per a permetre que Catalunya compti amb una regulació pròpia del contracte d'arrendaments urbans i, en particular, doti les administracions públiques de les mesures necessàries per a limitar els increments de preus del lloguer d'habitatges en zones de mercat residencial tensat.

5. Justificació de la urgència de la iniciativa

L'increment de la població a Catalunya, que el 2024 ja supera els 8 milions d'habitants i la progressiva reducció del nombre de persones que viuen a cada llar ha suposat un increment sostingut de la demanda d'habitatges. Les dificultats per adquirir habitatges, atès l'enduriment de les condicions d'accés al crèdit arrel del sotrac produït per l'esclat de la bombolla immobiliària, combinat amb les millores en el mercat laboral, amb més seguretat en els contractes de treball, ha portat moltes persones a buscar un habitatge de lloguer per emancipar-se. La progressiva reducció d'habitatges buits els darrers anys, juntament amb l'absència de nova construcció d'habitatges, singularment d'assequibles promoguts per les administracions públiques, han provocat un xoc d'oferta davant el creixement de la demanda.

El resultat ha estat, seguint les lògiques d'oferta i demanda del mercat lliure, un increment constant dels preus de lloguer, el que està afectant la seguretat residencial de moltes famílies. Segons l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, pràcticament la meitat de la recerca d'ofertes de lloguer als portals immobiliaris (46,8%) es concentra en els habitatges amb preus per sota de 800 €, però en aquest tram només trobem un 17,5% dels anuncis, el que suggereix un important dèficit d'oferta d'habitatge a preus assequibles. En canvi, l'oferta es concentra relativament en els preus superiors a 1.600 € mensuals (32,6% dels anuncis), influenciada pel pes de l'oferta de lloguer a Barcelona, però en aquest tram només trobem un 3,2% de la demanda, el que suggereix un important excés d'oferta d'habitatge a preus elevats.

El darrer informe del Banc d'Espanya sobre el comportament del mercat de l'habitatge i la seva influència en les economies familiars, d'octubre de 2024, posa de manifest que la situació és especialment greu, ja que Espanya és un dels països europeus on cal fer un esforç més important per poder pagar el lloguer, gairebé quatre de cada deu llars que viuen de lloguer han de destinar-hi un 40% dels ingressos, quan el nivell recomanable és dedicar-hi, com a màxim, un terç. L'informe del Banc d'Espanya adverteix que a l'Estat la proporció de llars de lloguer en risc de pobresa i exclusió social és la més gran dels països de la Unió Europea, situant-se, en el període comprès entre 2015 i 2023, al voltant del 45% de la població que viu de lloguer.

En aquest sentit, les dades del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), que el màxim òrgan de la judicatura recull en l'estadística "Los efectos de la crisis en los órganos judiciales", posen de manifest que el volum de desnonaments al conjunt de l'Estat i a Catalunya en l'àmbit dels habitatges en règim de lloguer ha estat significatiu des de l'inici de la crisi econòmica de 2008, de manera especial en els primers anys.

A Catalunya, quan els efectes de la crisi eren més notables, l'any 2013 es van practicar 10.817 llançaments sobre habitatges regulats per la LAU, 10.009 l'any 2014, i 9.685 l'any 2015. Posteriorment, entre 2016 i 2019, anys de l'ampliació de diverses mesures per a gestionar l'emergència habitacional, amb l'entrada en vigor de normes de referència com la Llei 24/2015, o el Decret Llei 1/2015, la xifra de desnonaments es va establir en els 8.000 anuals, baixant de manera significativa, a causa de les moratòries successives aprovades com a conseqüència de la crisi econòmica i social derivada de la pandèmia de la COVID, 4.211 l'any 2020, 6.729 l'any 2021, 6.160 l'any 2022, i 5.158 l'any 2023, amb una darrera dada disponible per part del CGPJ de 3.999 llançaments practicats en els tres primers trimestres de 2024.

Resulta significatiu, alhora, que mentre el volum de desnonaments sobre habitatges en règim de lloguer s'ha incrementat o mantingut en nivells importants durant la darrera dècada, malgrat les mesures aplicades en els darrers anys i especialment en la primera fase 2015 a 2019 i en la segona fase des de 2020, els desnonaments per execucions hipotecàries han anat reduint-se any rere any des de 2013, quan a Catalunya se'n van produir 4.426, fins a situar-se en nivells inferiors als 2.000 a partir de l'any 2019, quedant-se en 1.264 en el 2023 a Catalunya, darrer període complet que informa l'estadística del CGPJ.

Aquest fet posa de manifest que la pressió derivada del comportament del mercat de l'habitatge és notablement superior -i perjudicial per a les economies familiars- en l'àmbit del lloguer, on els increments de preus descrits anteriorment han provocat, d'acord amb les dades del CGPJ, que l'evolució a la baixa dels desnonaments hipotecaris no es donés en els mateixos termes en l'àmbit de l'arrendament, tot i haver-se aplicat mesures ambicioses -incloent successives moratòries als desnonaments de famílies vulnerables- per a reduir els efectes que la crisi econòmica i el comportament dels preus del lloguer ha estat tenint sobre les persones i famílies que disposen d'un habitatge en aquest règim de tinença.

Els reptes que planteja l'accés a un habitatge digne i assequible s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques públiques, que vagin més enllà de la provisió d'habitatge social de titularitat pública i del suport, amb ajuts i finançament, a la promoció per part del sector privat d'habitatge de lloguer assequible protegit, i és en aquest marc d'acció pública on se situa la regulació en matèria de contenció de rendes de lloguer, ja que la seva aplicació pràctica resulta una ajuda important adreçada a les llars més vulnerables, que són aquelles que destinarien o destinen més d'un terç dels seus ingressos al pagament de l'habitatge de lloguer.

En el primer trimestre d'aplicació de la contenció de rendes a Catalunya, segon trimestre de 2024, el preu del lloguer a les zones tensades va baixar un 5% entre l'abril i el juny, en comparació amb els tres primers mesos de l'any, mentre que als municipis no regulats es va mantenir estable. Així, el Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, en l'informe d'octubre de 2024, va poder acreditar que, inicialment, on s'aplicava la contenció de rendes (considerant els primers 141 municipis declarats) el preu del lloguer no tenia les dinàmiques inflacionistes que havia tingut anteriorment. Però les dades corresponents al tancament del tercer trimestre de 2024, entre juny i setembre, posen de manifest que el preu del lloguer a les zones tensades, en comparació amb el trimestre anterior, va pujar un 1,4%, contra un 3,4% a la resta de municipis. Es demostra doncs una dilució significativa de l'efecte de la contenció de rendes, que no compta a data d'avui amb règim sancionador.

Així mateix, segons les dades de fiances dipositades a Incasòl s'observa un sobtat increment de les fiances destinades a lloguer de temporada, des de que la contenció de rendes està en vigor.

Així, en el tercer trimestre del 2024 s'han registrat 5.970 lloguers de temporada al conjunt de Catalunya, el que representa un fort augment del 37,5% (1.629 contractes més) respecte al mateix trimestre de l'any anterior.

Si comparem el nombre d'altres de contractes de temporada amb el de contractes de llarga durada, veiem que els de temporada representen el tercer trimestre del 2024 un 32,7% de tots els nous contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona i un 18,1% al conjunt de Catalunya, quan fa un any només representaven un 22,5% i un 12,2%, respectivament.

Aquest increment es degut en part a l'opció que prenen determinats propietaris d'utilitzar aquesta figura per eludir fraudulentament la contenció de rendes, fraccionant contractes de lloguer en successius contractes de temporada. D'aquesta manera, la dilució de l'efecte de la contenció de rendes és encara més gran, amb contractes que queden fora de la contenció i incrementen el seu preu de forma accelerada, repercutint negativament en l'assequibilitat mitjana del conjunt de la oferta de lloguers.

La pèrdua d'efectivitat de la contenció de rendes per l'absència de règim sancionador és una situació que cal abordar de forma extraordinària i urgent, atesa la situació social d'emergència generada pel desequilibri entre l'evolució dels preus del lloguer de l'habitatge i les capacitats econòmiques de les famílies.

6. Impacte pressupostari de la norma

1) En relació a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya :

Impacte econòmic de la mesura

No es preveu cap impacte pressupostari negatiu tota vegada que regula mesures per a l'efectiva aplicació de la contenció de preus en els arrendaments per a ús d'habitatge en zones prèviament declarades mercat residencial tensat.

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 i 124 de la Llei 18/2007 i en els articles 331-4 i 331-5 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya, 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 en aplicació de l'article 118 de la Llei 18/2007, que no és objecte de modificació, oscil·len entre els 90.001 als 900.000 euros (les molt greus a què es refereix l'article 123) i dels 9.001 als 90.000 euros (les greus de l'article 124).

Així mateix, la quantia de les sancions que es poden imposar en aplicació de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, suposen una infracció greu, la sanció de la qual oscil·la entre 10.001 i 100.000 euros, que es concreten en funció de les agreujants i atenuants previstos al Codi. Així doncs el grau baix fluctua entre 10.001 i 30.000 euros; el grau mitjà entre 30.001 i 70.000 euros i el grau alt entre 70.001 i 100.000 euros, tenint en compte que aquestes quantitats es poden ultrapassar fins a assolir el quíntuple del valor dels beneficis il·lícits obtinguts o dels perjudicis causats per la infracció i, si no n'hi ha, del valor dels béns o serveis objecte de la infracció.

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.

7. Llista de disposicions afectades

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

8. Taula de vigències

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

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

Es modifica la lletra b) de l'apartat 3 de l'article 45

Es modifica la lletra g) de l'article 59

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 61 i s'addiciona la lletra g), passant l'anterior lletra g) a ser la nova lletra h).

Es modifica l'apartat 2 de l'article 66

S'addiciona un nou apartat 4 a l'article 123

S'addiciona la lletra n) a l'apartat 2 de l'article 124

S'addiciona un nou apartat 4 a l'article 124

Es modifica l'article 130.2

2) Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya:

S'addiciona la lletra f) a l'article 331-5

Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 332-3.

La disposició derogatòria deroga la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 125

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

Lídia Guillén Simón
Secretària d'Habitatge

INFORME JURIDIC en relació amb el projecte de Decret Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes

I) ANTECEDENTS

Se sotmet a informe d'aquesta Assessoria Jurídica el projecte de *Decret Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes* juntament amb una "*Memòria justificativa del Decret Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes*" de la Secretaria de d'Habitatge del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica 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, atenent a les mesures adoptades per l'Estat, que no s'han pogut implementar amb plena efectivitat a Catalunya, si no es complementen amb les corresponents mesures normatives i executives corresponents.

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 16 del Decret 106/2024, d'11 de juny, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis jurídics de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. 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 27 de gener de 2025, així com la de la memòria justificativa signada per la Secretaria d'Habitatge en la mateixa data 27 de gener de 2025. Així mateix, durant l'elaboració del present informe, consta emès l'Informe favorable de la Direcció General de Pressupostos de data 27 de gener de 2025.

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 concurra 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.

El projecte de Decret llei sotmès a informe s'empara principalment en la competència atribuïda a la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge, concretament l'article 137 de l'EAC com a títol que fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant el present Decret llei.

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, la qual inclou, entre altres, 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 aquest Decret llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb el dret a la propietat.

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, i establint un règim sancionador en el que tipifica, entre d'altres infraccions, aquelles establertes per tal de protegir els consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari, de vegades aliè a aquesta protecció.

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 de contenció de rendes, 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, Habitatge i Transició Ecològica, 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, Habitatge i Transició Ecològica 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, Habitatge i Transició Ecològica.

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.

L'esmentada Directiva preveu la notificació a la Comissió amb caràcter previ a l'aprovació d'una norma amb rang legal o reglamentari (en el cas que ens ocupa, Decret-Llei) en el seu article 15, apartat 7è que diu:

“Los Estados miembros notificarán a la Comisión cualquier nueva disposición legal, reglamentaria o administrativa en la que se prevean requisitos contemplados en el apartado 6, motivándolos. La Comisión comunicará dichas disposiciones a los demás Estados miembros.

Esta notificación no impedirá a los Estados miembros adoptar las disposiciones en cuestión.

En el plazo de tres meses a partir de la recepción de la notificación, la Comisión examinará si estas nuevas disposiciones son compatibles con el Derecho comunitario y, si procede, adoptará una decisión en la que solicite al Estado miembro de que se trate que no las adopte o que las deroguen.”

Atès que s'incorporen noves 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, **considerem que seria necessari procedir a la notificació del projecte a la Comissió Europea**, en els termes previstos a la referida Directiva (article 44.2). Tot això, sense perjudici del que disposa l'apartat 7 de l'article 15, segons el qual, aquesta notificació no impedeix l'aprovació de la norma.

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 de contenció de rendes"* 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 per fer efectiu el 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 del preu que resulta de l'aplicació del sistema de referència del preu del lloguer, en les ofertes i en els contractes d'arrendament, així com la identificació de qui és gran tenidor, si escau.

En relació amb la **urgència de les mesures**, la *"Memòria"*, en el seu apartat 5 fa esment a que la pèrdua d'efectivitat de la contenció de rendes per l'absència de règim sancionador és una situació que cal abordar de forma extraordinària i urgent, atesa la situació social d'emergència generada pel desequilibri entre l'evolució dels preus del lloguer de l'habitatge i les capacitats econòmiques de les famílies.

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 habitual, però limitat en el temps, sigui un element excloent del veritable règim jurídic que els hauria de ser aplicat.

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.

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, atenent a la doctrina continguda en la STC 37/1987(FJ8), reiterada posteriorment en la STC 16/2018, de 22 de febrer (FJ8), que fixa el criteri sobre la incardinació constitucional de la regulació normativa del dret de propietat atenent a la funció social d'aquest dret de propietat, ja que es cerca un equilibri raonable entre el deure de respectar l'interès patrimonial de l'arrendador i la funció social de la propietat urbana, així com la defensa dels drets dels consumidors i els usuaris.

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 10 articles que modifiquen i addicionen preceptes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i a la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya. Així mateix, el projecte de decret llei també consta de una disposició derogatòria, una disposició transitòria 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 i exposa quina és la regulació actual aplicable a Catalunya en matèria d'habitatge.

L'apartat II exposa alguns dels reptes que planteja actualment l'accés a l'habitatge.

L'apartat III, fa referència a algunes de les regulacions que s'han dut a terme en els darrers temps sobre aquesta matèria i descriu els efectes que ha tingut la regulació en aquesta matèria i les noves necessitats que han sorgit per tal de fer front a determinades pràctiques.

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 quina és l'estructura d'aquest Decret llei.

b) Articulat

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

- L'article 1 modifica l'article 45 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a la igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge, concretament la lletra b) de l'apartat 3, per concretar els supòsits en què es produeix la discriminació indirecta.

Amb aquesta modificació es podrà fer aplicació de la corresponent infracció prevista a l'article 123 de la pròpia Llei 18/2007, l'apartat 2 de la qual ja recull com a infracció molt greus en matèria de protecció de consumidors i usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari, dur a terme accions o omissions que suposin assetjament o discriminació, de conformitat amb les previsions de la llei.

- L'article 2 modifica la lletra g) de l'article 59 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu al contingut obligatori en tota publicitat dels habitatges.

- L'article 3 modifica el redactat de la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge i addiciona una nova lletra g) i l'anterior lletra i) passa a ser la nova lletra h).
- L'article 4 modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, relatiu als requisits per l'arrendament dels habitatges i concretament les dades que s'han de fer constar en el contracte d'arrendament.
- Els articles 5 a 7 modifiquen i addicionen noves infraccions tant en l'àmbit de la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari i s'addiciona un nou àmbit d'infracció específic en matèria d'arrendaments d'habitatge.
- L'article 8 modifica l'article 130.2 de la Llei 18/2007 per tal d'actualitzar la referència normativa al marc legal vigent en matèria de protecció de les persones consumidores i usuàries a Catalunya, en substitució de normativa ja derogada.
- L'article 9 afegeix una lletra f) a l'article 331-5 del Codi de Consum, per establir el tipus infractor consistent en la realització de pràctiques abusives per part de les persones empresàries o professionals que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris establint la formalització d'un règim de contractació d'arrendament de l'habitatge de caràcter temporal quan en realitat queda acreditada la seva finalitat de caràcter permanent o habitual, amb la voluntat manifesta d'eludir, en frau de llei, l'aplicació de la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans.
- L'article 10 modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 332-3 del Codi de Consum.

c) Disposició transitòria

Es preveu una disposició transitòria que preveu un termini de cinc dies per adaptar els anuncis i ofertes a les previsions contingudes en la norma.

d) Disposició derogatòria

També es preveu una disposició derogatòria en relació amb una previsió d'una infracció lleu que es requalifica en greu.

e) Disposició final

Finalment, 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*.

V) ANÀLISI DEL PROJECTE DE DECRET LLEI

La proposta de projecte de Decret llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes 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 secretaria 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, 27 de gener de 2025.

Mireia Bou Ganduxer

Advocada de la Generalitat

Ma. Pilar García Cruz

Advocada en cap

INFORME SOBRE PROPOSTA DE DISPOSICIÓ

Disposició: Projecte de Decret Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes

Departament: Territori, Habitatge i Transició Ecològica

Impacte pressupostari: No comporta un increment de les despeses de la Generalitat. Pot suposar un increment dels ingressos derivats de la nova tipificació de les sancions.

Descripció i justificació de la proposta

1. Les mesures proposades per aquest Decret Llei responen a la necessitat de dotar a les administracions públiques de les mesures necessàries per a limitar i sancionar els increments dels preus del lloguer d'habitatges en zones de mercat residencial tensat, per tal de protegir als arrendataris amb necessitat d'habitatge permanent en aquestes zones, garantint l'efectiva i directa aplicació de les mesures legislatives previstes.
2. La Llei estatal 12/2023 de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, 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.
3. Així mateix, en la seva disposició final primera, va introduir diverses mesures a la Llei 29/1994 de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans (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, a l'efecte d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en aquests àmbits. A més, 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.
4. 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.
5. A aquest efecte, mitjançant la Resolució de 14 de març de 2024 de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, 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. 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.

6. Aquestes Resolucions emeses per la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana han permès que des del passat dia 16 de març de 2024, els contractes d'arrendament que es formalitzen en els 140 municipis de Catalunya, declarats zona de mercat residencial tensat, s'hagin de subjectar a la limitació de rendes recollida al apartats 6 i 7 de l'article 17 de la LAU i la pròrroga extraordinària de l'article 10.3 de la mateixa llei.
7. Posteriorment, mitjançant la Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, es va recollir la declaració de zona de mercat residencial tensat de 131 municipis conforme a la Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol. La declaració d'aquests municipis com a zona de mercat residencial tensat, mitjançant dades objectives, suposa l'existència d'un especial risc d'abastament insuficient d'habitatge per a la població resident, concretant la concurrència de les circumstàncies a què es refereix l'article 18.3 de la Llei 12/2023, per a limitar el preu del lloguer.
8. Per tant, l'accés a un habitatge digne i assequible s'ha d'abordar també mitjançant la regulació en matèria de contenció de rendes de lloguer, ja que la seva aplicació pràctica resulta una ajuda important adreçada a les llars més vulnerables, que són aquelles que destinarien o destinen més d'un terç dels seus ingressos al pagament de l'habitatge de lloguer.
9. Les mesures que incorpora aquest Decret llei estan orientades a assolir els objectius de protecció dels arrendataris amb necessitat d'habitatge permanent en les zones declarades de mercat tensat, en coherència amb les darreres mesures legislatives, reforçant alhora el règim sancionador per tal de coadjuvar a la seva plena efectivitat.
10. En aquesta mateixa línia, també és necessari, i així ho fa aquesta disposició normativa, preveure certes obligacions d'informació en els anuncis, les ofertes d'arrendament i els propis contractes, 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 o la condició de gran tenidor de la persona propietària de l'habitatge, quan els immobles estiguin ubicats en zones de mercat residencial tensat.
11. Per tal de fer plenament efectives totes aquestes mesures necessàries, el Decret llei modifica el règim sancionador de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, tot incorporant l'incompliment d'aquestes obligacions com a conductes constitutives d'infracció susceptible de ser sancionades. Atenent així mateix la competència en matèria de consum, i l'atribució de potestat sancionadora al departament competent en aquesta matèria a l'empara de la pròpia llei d'habitatge, cal reflectir els corresponents comportaments infractors en el Codi de Consum que també es modifica.
12. El Decret llei conté 10 articles que modifiquen preceptes de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i també la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

Anàlisi i impacte pressupostari

D'acord amb la memòria justificativa de la secretària d'habitatge de data 27 de gener de 2025, no es preveu cap impacte pressupostari negatiu tota vegada que regula mesures per a

l'efectiva aplicació de la contenció de preus en els arrendaments per a ús d'habitatge en zones prèviament declarades mercat residencial tensat.

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 i 124 de la Llei 18/2007 i en els articles 331-4 i 331-5 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya, 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.

Conclusions

Aquest centre directiu, des del punt de vista estrictament pressupostari, **informa favorablement** sobre el Projecte de Decret Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes.

La directora general de Pressupostos