

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

LLEI 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

El president de la Generalitat de Catalunya

Els articles 65 i 67 de l'Estatut preveuen que les lleis de Catalunya són promulgades, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat. D'acord amb l'anterior promulgo la següent

LLEI

Preàmbul

La sortida de la crisi financera internacional i la progressiva reactivació econòmica dels darrers anys han incidit fortament en el mercat de l'habitatge, que ha experimentat una certa retracció de l'accés en règim de propietat, per raons no només de preu sinó també de finançament, i un augment substancial de la demanda d'habitatge de lloguer. Aquest augment, combinat amb la curta durada dels contractes d'arrendament en aplicació de la legislació de l'Estat, ha propiciat una escalada forta dels preus, que a Catalunya han crescut entorn d'un trenta per cent en els darrers cinc anys. Aquesta tendència ha estat encara més acusada en el cas de Barcelona i el seu entorn metropolità, en afegir-s'hi l'auge del turisme urbà, que ha desviat habitatges cap a usos no residencials, i l'entrada de capital internacional en grans operacions d'inversió immobiliària.

La forta pujada dels preus ha causat dificultats econòmiques molt greus per a accedir a l'habitatge i per a romandre-hi. Una situació agreujada encara més per la pandèmia de Covid-19, que ha provocat una crisi sanitària sense precedents i, de retruc, una nova crisi econòmica i social. El jovent i les persones i famílies amb baix nivell d'ingressos són qui més han patit i encara pateixen situacions d'exclusió residencial. Estudis recents publicats per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona indiquen que l'esforç necessari per a accedir a l'habitatge ja està superant el dels anys d'inici de la crisi i que la taxa de sobrecàrrega dels llogaters que tenen lloguers a preus de mercat ultrapassa el quaranta per cent a Barcelona i l'àrea metropolitana, molt per damunt de la mitjana europea i del que es considera raonable per a una economia familiar. La vulnerabilitat que en deriva es tradueix, a la pràctica, en l'expulsió de molts veïns de llur entorn de residència, sia per desnonament, sia per la impossibilitat d'afrontar els nous preus que s'estableixen en vèncer els contractes. Aquesta dinàmica de segregació espacial en funció de la capacitat econòmica incideix molt negativament en l'estructura urbana i en la cohesió social.

Els reptes que planteja l'accés a un habitatge digne i assequible s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques públiques. La Generalitat i les administracions locals s'han mostrat en la darrera dècada particularment resolutives adoptant i executant mesures adreçades a incrementar el parc d'habitatge públic i social, si bé l'enorme dèficit històric en aquest terreny fa que calgui un esforç llarg i sostingut per a obtenir resultats apreciables. A banda d'aquestes actuacions, però, tots els informes de diagnòsi i els plans d'habitatge reserven un paper específic als instruments del dret privat.

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 forta demanda acreditada. En compliment d'aquest mandat, el Govern va aprovar el Decret Llei 9/2019, del 21 de maig, de mesures urgents de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, el qual, tanmateix, no fou validat pel Parlament.

La regulació dels contractes d'arrendament d'habitatge pot i ha de contribuir a fer efectiu el dret a gaudir d'un

CVE-DOGC-A-20262062-2020

habitatge digne, com ho fa palès la legislació d'arrendaments urbans dels països de l'entorn de Catalunya, en què és habitual que les relacions contractuals siguin de durada llarga o indefinida (encara que les lleis estableixin terminis de durada contractual breus, en molts països els llogaters poden prorrogar la vigència de l'arrendament indefinidament o per terminis llargs, amb actualització periòdica de les rendes, mentre no concorri alguna de les causes legalment taxades de resolució del contracte); d'altra banda, més recentment (per exemple, a França i a Alemanya, a partir del 2014), alguns ordenaments han introduït sistemes nous de contenció o delimitació de les rendes de lloguer en les zones en què el mercat s'ha tensat molt i es generen dificultats greus d'accés a l'habitatge en el conjunt del parc residencial. La legislació espanyola en matèria d'arrendaments urbans, tanmateix, ha ignorat aquests dos grups de mesures, i, tot i la tímida reforma en la bona direcció introduïda pel Reial decret llei 7/2019, de l'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, es troba encara lluny dels estàndards europeus de seguretat, estabilitat i assequibilitat dels lloguers.

El Parlament, que ja va regular els contractes d'arrendament rústic i altres contractes de conreu per mitjà de la Llei 1/2008, del 20 de febrer, de contractes de conreu, incorporada més endavant al Codi civil, aborda ara, en exercici de la seva competència en dret civil, de conformitat amb l'article 129 de l'Estatut d'autonomia, la regulació dels arrendaments d'habitatge. Ateses la complexitat de la matèria i la distinta urgència amb què cal abordar-ne els continguts, aquesta regulació s'ha de fer efectiva en dues fases: en primer lloc, la llei present regula un règim excepcional de contenció de rendes de lloguer aplicable en zones de mercat d'habitatge tens; més endavant, en un termini que la disposició final primera fixa en nou mesos, el Govern ha de presentar al Parlament un projecte de llei de regulació integral dels contractes d'arrendament de béns, com a part integrant del llibre sisè del Codi civil, relatiu a les obligacions i els contractes.

El règim de contenció de rendes que estableix aquesta llei és una mesura congruent amb la configuració constitucional del dret de propietat, tal com el defineix l'article 33 de la Constitució, i és així mateix una mesura instrumental per a fer efectiu el dret també constitucional a un habitatge digne i adequat, emparat per l'article 47 de la Constitució. La jurisprudència constitucional ha reiterat que el contingut essencial de la propietat immobiliària exigeix compaginar el dret del propietari a percebre una utilitat econòmica raonable dels seus béns, que és garantit per la llei present, amb el compliment de la funció social dels béns destinats a habitatge, que pot implicar la imposició de condicions i restriccions adequades a la naturalesa d'aquesta funció social establerta per la Constitució.

La regulació que conté aquesta llei permet a l'Administració qualificar determinades zones del territori com a àrees amb mercat d'habitatge tens, i subjectar els contractes d'arrendament que s'hi conclouguin a un règim de contenció de les rendes. La imposició d'aquestes restriccions es concep com una mesura excepcional. A diferència d'altres ordenaments, com el francès, en què la delimitació de rendes té durada indefinida, a Catalunya es tracta d'una mesura limitada en el temps, que es pot declarar amb una durada màxima de cinc anys, en un procediment en el qual cal acreditar les circumstàncies que la justifiquen i precisar les mesures que adoptaran les administracions per a atenuar o revertir la situació de mercat tens. La competència per a formular aquesta declaració s'atribueix al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, amb l'excepció de la ciutat de Barcelona i l'àmbit metropolità de Barcelona, per raó de llur problemàtica singular i llur règim especial.

Amb caràcter excepcional, atenent la necessitat de donar una resposta urgent a la situació d'emergència en matèria d'habitatge, més punyent encara com a conseqüència dels efectes econòmics derivats de la pandèmia de la Covid-19, i prenent en consideració la durada dels procediments administratius de declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, així com les circumstàncies que la justifiquen, la llei aplica directament aquesta declaració per al cas dels municipis que disposen d'índexs de referència de preus en què els preus del lloguer han sofert un increment superior al vint per cent en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, inclosos dins l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població superior als vint mil habitants. Es tracta d'una mesura estrictament transitòria, d'una durada màxima d'un any, que deixarà de tenir efectes si els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens referida al mateix municipi o, altrament, quan haurà transcorregut el termini esmentat.

L'efecte que persegueix la llei, de contenció de les rendes, s'instrumenta per mitjà de l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que determina i fa públic el departament competent en matèria d'habitatge. Aquest índex subministra dades fiables sobre el preu dels lloguers d'habitatges anàlegs al que és objecte d'arrendament, obtingudes a partir de la informació que conté el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes. L'índex informa de la mitjana de preu per metre quadrat de l'arrendament d'habitatges en una ubicació i amb una superfície determinades i dels marges de preu superior i inferior resultants de la ponderació de diverses característiques de l'habitatge (any de construcció, estat de conservació, eficiència energètica, ascensor, mobiliari o annexos). En virtut d'aquesta llei, el preu de referència s'establirà d'acord amb l'índex esmentat, sense tenir-ne en compte els marges de preu superior i inferior, o bé, excepcionalment, desviant-se'n amb increments o minoracions de fins a un cinc per cent, ateses les característiques específiques de l'habitatge objecte d'arrendament.

El règim de contenció de rendes aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge conclosos en àrees que hagin estat declarades àrees amb mercat d'habitatge tens cerca un equilibri raonable entre el deure de respectar l'interès patrimonial de l'arrendador i la funció social de la propietat urbana, i gira entorn de dues regles bàsiques: la primera regla determina l'import màxim de la renda que pot ésser convingut en el moment de formalitzar el contracte de lloguer, que no pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues, incrementat o minorat, com a màxim, d'un cinc per cent; la segona regla determina que la renda tampoc no pot ultrapassar la consignada en el darrer contracte d'arrendament, en el supòsit que l'habitatge hagi estat arrendat dins els cinc anys anteriors, i indica els increments que s'hi poden aplicar i les excepcions aplicables.

D'altra banda, el règim de contenció de rendes es flexibilitza en els contractes de lloguer d'habitatges d'obra nova i en els contractes que resulten d'un procés de gran rehabilitació, en el qual cas l'increment del preu que les parts acordin a partir de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges de característiques anàlogues es pot arribar a fixar en el marge superior de l'índex. Aquesta regla, que pretén contrarestar el possible desincentiu que el règim ordinari de contenció de rendes pot produir en la promoció d'habitatges nous o rehabilitats amb destinació al mercat lliure de lloguer, s'aplica els primers cinc anys des de la certificació de final d'obra; als contractes conclosos després d'aquest període, ja els serien aplicables, si encara perdurava el règim especial de contenció de rendes, les dues regles precedents.

Les regles esmentades es complementen amb normes que habiliten la possibilitat que l'arrendatari assumeixi despeses generals i serveis individuals, o la possibilitat de repercutir-li el cost de l'execució d'obres de millora fetes després del termini legal mínim de durada del contracte per mitjà d'un increment de la renda anual, fins i tot per damunt del límit fixat per les regles generals, amb condicions específiques en cada cas.

A més de cercar l'equilibri entre drets i interessos, la Llei reconeix i integra els principis d'autonomia local i de subsidiarietat, i malda per establir solucions flexibles que permetin atendre situacions diferenciades i adaptar-s'hi, respectant alhora el principi de proporcionalitat.

Pel que fa a la part final, cal remarcar que es modifica la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per a introduir en el règim de control i sancionador, i dins la tipificació de les infraccions, nous apartats sobre el règim de contenció de rendes. Així mateix, cal fer referència a una disposició addicional específica de naturalesa processal, imposada per les particularitats de la nova regulació substantiva en aquest camp: a l'empara de la competència reconeguda a la Generalitat per l'article 130 de l'Estatut, la disposició trasllada a l'àmbit dels judicis verbals les disputes entre arrendador i arrendatari sobre l'import de la renda i sobre una eventual pretensió de reemborsament d'excessos percebuts per la part arrendadora en contractes subjectes al règim especial de contenció de rendes, per bé que la Llei fa una aposta clara per la resolució extrajudicial dels conflictes que es puguin generar per raó dels contractes de lloguer, i determina en aquest sentit el marc en què s'han d'inscriure els processos de mediació i arbitratge, sota el principi de col·laboració.

Capítol I. Disposicions generals

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

1. L'objecte d'aquesta llei és regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge en què concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que l'habitatge arrendat sigui destinat a residència permanent de l'arrendatari.
- b) Que l'habitatge arrendat estigui situat en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

2. Resten exclosos de l'aplicació d'aquesta llei els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a règims especials de determinació de la renda, i en tot cas els contractes d'arrendament següents:

- a) Els subscrits abans de l'1 de gener de 1995.
- b) Els que tenen per objecte habitatges subjectes a un règim de protecció oficial.
- c) Els que tenen per objecte habitatges integrats en xarxes públiques d'habitatges d'inserció o de mediació per al lloguer social o en el Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials.
- d) Els de caràcter assistencial.

CVE-DOGC-A-20262062-2020

e) Els que se subscriuin d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.

Capítol II. Règim especial de contenció de rendes en contractes d'arrendament en àrees amb mercat d'habitatge tens

Secció primera. Declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

Article 2. Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

Són àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població. Aquesta situació de risc pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents:

- a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
- b) Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.
- c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

Article 3. Procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

1. La competència per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i per a acordar-ne la revisió correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, sens perjudici del que estableixen els apartats 2 i 3.

2. La competència a què fa referència l'apartat 1 pot ésser exercida també pels ens locals següents en els àmbits territorials respectius:

- a) A la ciutat de Barcelona, per l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant un acord de l'òrgan municipal competent.
- b) A l'àmbit metropolità de Barcelona, per l'Àrea Metropolitana de Barcelona, per iniciativa pròpia o a sol·licitud dels municipis que la integren, mitjançant un acord del Consell Metropolità.

3. L'Administració que pretengui iniciar el procediment per a la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens d'una àrea que quedi integrada totalment o parcialment en un dels àmbits territorials a què fa referència l'apartat 2 ho ha de comunicar a les altres administracions competents per a efectuar aquesta declaració. En aquest supòsit, si, en el termini d'un mes des de la recepció de la comunicació inicial, una altra de les administracions competents manifesta la voluntat d'iniciar el procediment, la iniciació, la tramitació i la finalització del procediment correspondrà a l'Administració territorialment més propera a l'àrea afectada, que haurà de facilitar la participació de les altres administracions implicades.

4. La iniciativa per a efectuar la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot partir del municipi o municipis afectats o dels ens locals supramunicipals en què es trobin integrats, per mitjà d'un acord del ple de la corporació corresponent.

5. Per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal:

- a) Una memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.
- b) Un informe preceptiu de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats.
- c) L'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments

CVE-DOGC-A-20262062-2020

d'elaboració de disposicions de caràcter general.

6. La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, i les eventuais revisions, s'han de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en els portals de la transparència de la Generalitat i dels municipis afectats.

7. Per raons d'interès públic, i ateses les característiques i el dinamisme del mercat immobiliari, els procediments per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens es poden tramitar per via d'urgència.

Article 4. Contingut de la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i període de vigència

1. La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que les administracions implicades, tant l'administració que la formula com, si és diferent d'aquesta, la que l'ha instada, duran a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent, a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, en exercici de les competències respectives i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

2. La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'indicar la durada del règim corresponent, que no pot excedir de cinc anys des de la publicació de la declaració en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot ésser revisada, per a escurçar-ne la durada o per a deixar-la sense efecte, si canvien les circumstàncies que la van motivar, i també pot ésser prorrogada, una o més vegades, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, per un període màxim de temps no superior a la seva durada inicial, en els termes que regula l'article 3.

Article 5. Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges

La declaració d'un municipi o d'una part de municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens requereix que en tot el territori afectat per la declaració sigui aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges determinat pel departament competent en matèria d'habitatge.

Secció segona. Règim de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

Article 6. Determinació de la renda inicial del lloguer

1. En els contractes d'arrendament d'habitatge que es conclouin en una àrea amb mercat d'habitatge tens i estiguin compresos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei, la renda pactada a l'inici del contracte resta subjecta a les condicions següents:

a) No pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.

b) No pot ultrapassar la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, actualitzada en tot cas d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat, aplicat de forma acumulada en el període transcorregut entre la data de celebració del contracte d'arrendament anterior i la data de celebració del nou contracte, si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

2. El criteri que estableix la lletra b de l'apartat 1 no és aplicable en els supòsits següents:

a) Si hi havia una relació de parentiu entre les parts que havien formalitzat el darrer contracte d'arrendament subscrit abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

b) Si es formalitza un contracte d'arrendament relatiu a un habitatge inicialment exclòs de l'aplicació d'aquesta llei quan cessi el règim especial de determinació de rendes que li era aplicable.

3. En el cas d'un contracte de nou arrendament subjecte al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei que tingui per objecte un habitatge que hagi estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei, si n'és arrendadora una persona física la unitat de convivència de la qual té uns ingressos iguals o inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya, comptant-hi també les rendes dels arrendaments, no és aplicable a aquest nou contracte el límit que estableix la lletra a de l'article 6.1, i li és aplicable únicament com a límit la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, d'acord amb el que

CVE-DOGC-A-20262062-2020

estableix la lletra b de l'article 6.1, amb el benentès que, si la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament és inferior al preu de referència corresponent, la nova renda es podrà incrementar fins a l'esmentat preu de referència.

4. El que estableix l'apartat 3 no és aplicable si els ingressos de l'arrendatari són iguals o inferiors a 3,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya ponderat.

5. En el supòsit que un habitatge subjecte al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei sigui objecte de diversos contractes d'arrendament de vigència simultània que n'afectin parts concretes diferents, la suma de les rendes acordades en els diversos contractes no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge, determinada d'acord amb l'article present.

Article 7. Determinació del preu de referència

1. El preu de referència per als contractes d'arrendament d'habitatge subjectes al règim de contenció de preus regulat per aquesta llei s'estableix a partir de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que determina i fa públic el departament competent en matèria d'habitatge, a partir de les dades que consten en el Registre de fiances de lloguer de finques urbanes i de les característiques addicionals que es tenen en compte per a calcular l'índex esmentat en cada moment. Als efectes d'aquesta llei, es considera com a preu de referència l'índex esmentat, sense tenir-ne en compte els marges de preu superior i inferior.

2. L'escrit en què es formalitzi un contracte d'arrendament d'habitatge subjecte al règim de contenció de preus regulat per aquesta llei ha d'anar acompanyat del document que genera el sistema d'indexació dels preus de lloguer, amb la informació relativa al valor de l'índex corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat, expressat en euros per metre quadrat, especificant-hi els marges de preu inferior i superior. Les dades s'han de referir a la data de conclusió del contracte.

3. L'arrendador d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus regulat per aquesta llei pot proposar un increment del preu de referència, de forma anàloga al que estableix l'article 11 per a les obres de millora, en el supòsit que dins el darrer any hagi executat a l'habitatge obres que en millorin l'habitabilitat, la seguretat, la confortabilitat o l'eficiència energètica. L'increment del preu de referència s'ha de calcular basant-se en el capital invertit en la millora de l'habitatge, segons el que determina la normativa vigent d'arrendaments urbans, i respectant en tot cas l'increment màxim que aquesta estableix, amb el benentès que:

a) L'import de les subvencions i els ajuts públics de què es pugui beneficiar l'arrendador per a la millora de l'habitatge no es pot considerar capital invertit a l'efecte del càlcul de l'increment de renda del preu de referència.

b) L'aplicació d'aquest increment del preu de referència en concepte de millora de l'habitatge exclou l'aplicació de l'increment a què fa referència l'apartat 4.

4. El contracte ha d'indicar l'import de la renda resultant d'aplicar a la superfície útil de l'habitatge arrendat l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, expressat en euros per metre quadrat, sense tenir-ne en compte els marges de preu superior i inferior, llevat que les parts contractants acordin, ateses determinades característiques específiques de l'habitatge objecte d'arrendament, d'incrementar o minorar el valor indicat per l'índex de referència, amb una variació de com a màxim un cinc per cent.

5. L'increment o la minoració del valor determinat per l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, acordat per les parts contractants en virtut del que estableix l'apartat 4, s'ha de basar en la concurrència de com a mínim tres de les característiques específiques següents, que cal fer constar en el contracte, juntament amb els elements que permetin d'acreditar-les:

- a) Ascensor.
- b) Aparcament.
- c) Habitatge moblat.
- d) Sistema de calefacció o refrigeració en l'habitatge.
- e) Zones comunitàries d'ús compartit, com ara jardí o terrat.
- f) Piscina comunitària o equipaments anàlegs.
- g) Serveis de consergeria en l'edifici.
- h) Vistes especials.

CVE-DOGC-A-20262062-2020

6. Si, en un contracte d'arrendament d'habitatge subjecte al règim de contenció de preus regulat per aquesta llei, les parts contractants no hi indiquen l'import exacte que consideren preu de referència, s'entén que aquest import es correspon amb el que determina l'apartat 1.

7. En els casos en què la renda inicial vingui determinada per la renda d'un contracte anterior, l'arrendador ha d'informar responsablement i per escrit l'arrendatari de la data i l'import de la renda de l'anterior contracte d'arrendament, i ha de justificar l'establiment de la nova renda, segons les disposicions de l'article 6. L'arrendatari, una vegada formalitzat el contracte d'arrendament de l'habitatge, o bé prèviament si compta amb l'autorització escrita de l'arrendador, pot sol·licitar i obtenir de l'òrgan responsable del Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes la informació relativa a la data i l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior.

Article 8. Actualització de la renda

En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, la renda establerta pel contracte només pot ésser actualitzada d'acord amb la normativa reguladora dels contractes d'arrendament d'habitatge.

Article 9. Despeses generals i de serveis individuals

1. En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, les parts poden pactar l'assumpció per l'arrendatari de despeses generals i de serveis individuals, d'acord amb la normativa d'arrendaments urbans. En aquest cas, cal fer constar de forma desglossada, en cada pagament, l'import de la renda i l'import de les despeses assumides per l'arrendatari.

2. L'arrendador ha de lliurar a l'arrendatari cada mes de gener la liquidació de les despeses efectivament satisfetes per l'habitatge arrendat durant l'any anterior i, si són inferiors a les pactades, li ha de retornar la diferència corresponent.

Article 10. Arrendament d'habitatges nous o rehabilitats

En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei que tinguin per objecte habitatges de nova edificació o habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació, i durant els cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat de final d'obra, la renda pactada a l'inici del contracte no pot ultrapassar el marge superior de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges per a un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà, excepte en cas que s'hagin obtingut subvencions públiques per a l'execució de les obres, supòsit en el qual la renda s'ha de determinar d'acord amb el que estableix l'article 6, sens perjudici dels acords que es puguin adoptar amb les administracions competents.

Article 11. Obres de millora

1. En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, l'arrendador que faci obres de millora en l'habitatge podrà, un cop transcorregut el termini legal mínim de durada obligatòria del contracte, incrementar la renda, en els termes previstos per llei, sense subjecció al límit establert per l'article 6.

2. Als efectes d'aquesta llei, no tenen la consideració d'obres de millora les que siguin necessàries per al manteniment i la conservació de l'habitatge, o de l'edifici en què es trobi integrat, ni tampoc les que siguin exigibles per al funcionament, la reparació o la seguretat dels elements que l'integren. En la notificació de l'increment de la renda, cal identificar i detreure les despeses que puguin figurar en el pressupost corresponent que no tinguin la consideració d'obres de millora.

Article 12. Reemborsament de quantitats percebudes en excés

En els habitatges arrendats amb subjecció al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, el cobrament per l'arrendador de rendes que ultrapassin els límits establerts per l'article 6 dona dret a l'arrendatari a obtenir la restitució de les quantitats abonades en excés, amb meritació de l'interès legal del diner, incrementat de tres punts.

Article 13. Deure d'informar sobre el règim de contenció de rendes en les ofertes d'arrendament d'habitatges en àrees amb mercat d'habitatge tens

En totes les ofertes d'arrendament d'habitatges ubicats en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens, inclosos els arrendaments a què fa referència l'article 10, cal informar de l'aplicació del valor que correspongui de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges i, si escau, de l'import de la renda del darrer contracte d'arrendament vigent en aquell mateix habitatge, actualitzada d'acord amb els criteris establerts per l'article 6.

Secció tercera. Règim de control i règim sancionador

Article 14. Règim de control i règim sancionador aplicables

El règim de control i el règim sancionador aplicables als supòsits d'incompliment d'aquesta llei són els que determina la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Capítol III. Modificacions legislatives en l'àmbit del dret a l'habitatge

Secció primera. Modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge

Article 15. Modificació de l'article 124 de la Llei 18/2007

S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 124 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a les infraccions greus, amb el text següent:

«4. Són infraccions greus en matèria de contenció de rendes:

»a) Incomplir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de rendes les regles essencials d'aquest règim relatives a la determinació de la renda.

»b) Establir la part arrendadora una renda que ultrapassi l'import màxim que correspongui en aplicació del règim de contenció de rendes, si la renda fixada supera d'un vint per cent o més aquest import màxim.

»c) Ocultar a l'arrendatari que l'habitatge es troba subjecte al règim de contenció de rendes o la informació relativa a l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges o a l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior necessari per a determinar el preu de referència.»

Article 16. Modificació de l'article 125 de la Llei 18/2007

1. Es modifica la lletra f de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus, que resta redactada de la manera següent:

«f) No fer constar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, o, si escau, l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior, en la publicitat d'habitatges per llogar que inclogui el preu del lloguer, en les ofertes d'arrendaments urbans d'habitatges o en els contractes d'arrendaments urbans d'habitatges.»

2. S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 125 de la Llei 18/2007, amb el text següent:

«4. Són infraccions lleus en matèria de contenció de rendes:

»a) Establir la part arrendadora una renda que ultrapassi l'import màxim que correspongui en aplicació del règim esmentat, si la renda fixada supera aquest import màxim de menys d'un vint per cent.

»b) No adjuntar al contracte o no facilitar a l'arrendatari el document que genera el sistema d'indexació dels preus de lloguer, amb la informació relativa al valor de l'índex corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat,

CVE-DOGC-A-20262062-2020

expressat en euros per metre quadrat, amb especificació dels marges inferior i superior, o la informació relativa a la data o l'import de la renda corresponent al contracte d'arrendament anterior, si calen per a determinar la nova renda, així com falsejar o alterar la informació esmentada en perjudici de l'arrendatari.»

Secció segona. Modificació de la Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

Article 17. Modificació de l'article 5 de la Llei 24/2015

Es modifica l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

«3. Una vegada verificada la situació de risc d'exclusió residencial, d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2, i una vegada formulada l'oferta de lloguer social, en els termes de l'apartat 7, si els afectats la rebutgen, el demandant pot iniciar el procediment judicial, per mitjà d'una demanda acompanyada necessàriament de la documentació que acrediti que s'ha formulat l'ofertament de lloguer social».

Secció tercera. Modificació de la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Article 18. Modificació de l'article 16 de la Llei 4/2016

Es modifica la lletra d de l'apartat 4 de l'article 16 de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactada de la manera següent:

«d) L'obligació de real·lotjament és aplicable abans de l'adquisició del domini en el cas a què fa referència l'apartat 2.a, o amb anterioritat a la presentació de la demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per manca de pagament de les rendes de lloguer, per mitjà d'una demanda acompanyada necessàriament de la documentació que acrediti que s'ha formulat l'ofertament de lloguer social.»

Article 19. Derogació de la disposició final sisena de la Llei 24/2016

Resta derogada la disposició final sisena de la Llei 4/2016.

Disposicions addicionals

Primera. Habilitació per a l'aplicació de percentatges correctors

La declaració d'una àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens pot incloure, de forma motivada, a iniciativa de l'Administració que la formula o de l'Administració que l'ha instada, la possibilitat de minorar o incrementar, fins a un màxim d'un cinc per cent, els límits màxims i mínims establerts per aquesta llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge que es conclouin en aquella àrea.

Segona. Exclusió d'habitatges de gran superfície del règim de contenció de rendes

La declaració d'una àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens pot determinar, de forma motivada, que quedin exclosos del règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei els habitatges que tinguin una superfície útil superior als cent cinquanta metres quadrats.

Tercera. Resolució extrajudicial de conflictes

CVE-DOGC-A-20262062-2020

El departament competent en matèria de mediació en l'àmbit del dret privat, en col·laboració amb el departament competent en matèria d'habitatge, i amb la participació de les entitats representatives de persones llogateres i dels agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris, ha d'impulsar l'establiment de sistemes de resolució extrajudicial dels conflictes que, en contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, es produeixin entre arrendadors i arrendataris per raó de la determinació de la renda del contracte o del reemborsament de quantitats pagades en excés. En el supòsit de contractes subscrits entre una empresa i una persona consumidora, les parts poden optar per la mediació i l'arbitratge de consum.

Quarta. Procediment judicial

Les demandes judicials que tinguin per objecte la determinació de la renda i el reemborsament de quantitats pagades en excés en contractes d'arrendament d'habitatge subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei es resolen en judici verbal, amb independència de la quantia.

Cinquena. Habilitació per al subministrament d'informació relativa a rendes contractuals

S'habilita l'òrgan responsable del Registre de fiances de contractes de lloguer de finques urbanes perquè faciliti la informació relativa a la data i l'import de la renda dels contractes d'arrendament, a sol·licitud dels arrendataris, en els supòsits i amb els requisits que determina aquesta llei.

Sisena. Seguiment i avaluació de les mesures de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

1. El Govern, en el termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i a proposta dels departaments competents en matèria de dret civil i d'habitatge, ha de constituir una comissió encarregada de fer el seguiment i l'avaluació de les mesures que determina aquesta llei, així com de les mesures que s'adoptin a l'empara de la regulació que conté.
2. La comissió de seguiment i avaluació a què fa referència l'apartat 1 ha d'ésser integrada per persones designades en representació de l'Administració de la Generalitat, dels governs locals de Catalunya, de les entitats representatives de les persones llogateres i dels agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris i de les corporacions públiques amb funcions directament relacionades amb l'accés a l'habitatge, i també hi poden participar persones expertes en la matèria, en qualitat de membres de la comissió o com a persones convidades a les sessions. En tot cas, la participació en la comissió o en els seus treballs no dona dret a dietes ni a altres indemnitzacions.
3. La comissió de seguiment i avaluació a què fa referència l'apartat 1 ha d'elevat anualment al Govern un informe relatiu al seguiment, l'avaluació i, si s'escau, les propostes de millora de les mesures adoptades, especificant-hi en cada cas el suport amb què compten i les consideracions de què siguin objecte. El Govern ha de trametre l'informe esmentat al Parlament de Catalunya, amb la indicació, si s'escau, de les mesures que hagi adoptat i de les que consideri convenient d'adoptar.

Disposicions transitòries

Primera. Règim dels contractes d'arrendament d'habitatge prèviament vigents en una àrea amb mercat d'habitatge tens

Els contractes d'arrendament que tinguin per objecte un habitatge ubicat en una àrea amb mercat d'habitatge tens que hagin estat conclusos abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es continuen regint pel que estableix la legislació anterior. En cas de novació del contracte amb posterioritat a la declaració de l'àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens, sempre que comporti una ampliació de la durada del contracte o una modificació de la renda, s'ha d'aplicar el que estableix aquesta llei.

Segona. Declaració transitòria de municipis com a àrees amb mercat d'habitatge tens

CVE-DOGC-A-20262062-2020

Es declaren àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex, que són aquells en què les rendes del lloguer han sofert un increment de més d'un vint per cent en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població de més de vint mil habitants. Aquesta declaració transitòria té una durada d'un any, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i deixarà de tenir efectes, en cada un dels termes municipals afectats, si els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi, o si, un cop transcorregut el termini esmentat, no s'ha formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi.

Disposicions finals

Primera. Projecte de llei de regulació dels contractes d'arrendament de béns

El Govern ha d'aprovar en el termini de nou mesos un projecte de llei de regulació dels contractes d'arrendament de béns.

Segona. Revisió dels criteris per a la determinació de la renda inicial dels lloguers

El Govern ha de presentar al Parlament, en el termini d'un any, un estudi valoratiu sobre l'efectivitat dels criteris establerts per aquesta llei per a assolir l'objectiu de contenir i moderar les rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge que hi resten subjectes, i ha d'acompanyar l'estudi, si escau, de les propostes de modificació que consideri convenients o necessàries a la vista de l'evolució del mercat de lloguer d'habitatges.

Tercera. Marc competencial

Aquesta llei es dicta a l'empara de l'article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, pel qual s'atribueix a la Generalitat de Catalunya la competència exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució atribueix a l'Estat, i de l'article 137 de l'Estatut d'autonomia, pel qual s'atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge. La disposició addicional tercera i els articles 17 i 18 es dicten a l'empara de l'article 130 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, que estableix que correspon a la Generalitat dictar les normes processals específiques que derivin de les particularitats del dret substantiu de Catalunya.

Quarta. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, amb les excepcions següents:

- a) Els preceptes que puguin comportar despeses amb càrrec als pressupostos de la Generalitat produiran efectes en el moment de l'entrada en vigor de la llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor de la llei present.
- b) L'aplicació del règim de contenció de rendes en el cas dels habitatges de nova edificació o dels habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació entrarà en vigor en el termini de tres anys a comptar de l'entrada en vigor de la llei present.

Annex. Municipis inclosos dins la declaració transitòria d'àrees amb mercat d'habitatge tens

1. Badalona

CVE-DOGC-A-20262062-2020

2. Barberà del Vallès
3. Barcelona
4. Blanes
5. Calafell
6. Castellar del Vallès
7. Castelldefels
8. Cerdanyola del Vallès
9. Cornellà de Llobregat
10. Esplugues de Llobregat
11. Figueres
12. Gavà
13. Girona
14. Granollers
15. L'Hospitalet de Llobregat
16. Igualada
17. Lleida
18. Manlleu
19. Manresa
20. Martorell
21. El Masnou
22. Mataró
23. Molins de Rei
24. Montcada i Reixac
25. Montgat
26. Olesa de Montserrat
27. Olot
28. Palafrugell
29. Pallejà
30. Pineda
31. El Prat de Llobregat
32. Premià de Mar
33. Reus
34. Ripollet
35. Rubí
36. Sabadell
37. Salou
38. Salt

CVE-DOGC-A-20262062-2020

39. Sant Adrià de Besòs
40. Sant Andreu de la Barca
41. Sant Boi de Llobregat
42. Sant Cugat del Vallès
43. Sant Feliu de Guíxols
44. Sant Feliu de Llobregat
45. Sant Joan Despí
46. Sant Just Desvern
47. Sant Pere de Ribes
48. Sant Vicenç dels Horts
49. Santa Coloma de Gramenet
50. Santa Perpètua de Mogoda
51. Sitges
52. Tarragona
53. Terrassa
54. Tortosa
55. El Vendrell
56. Vic
57. Viladecans
58. Vilafranca del Penedès
59. Vilanova i la Geltrú
60. Vilassar de Mar

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertoqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 18 de setembre de 2020

Joaquim Torra i Pla

President de la Generalitat de Catalunya

(20.262.062)