

NOTA INFORMATIVA DE LA SECRETARIA GENERAL EN RELACIÓ AMB LA LLEI 11/2020, DE 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, PUBLICADA EN EL DOGC NÚM. 8229 DE 21 DE SETEMBRE DE 2020

I. ANTECEDENTS

Ates que la **crisi econòmica i financera internacional i la progressiva reactivació econòmica** dels darrers anys han produït: d'una banda, una **disminució de la compra d'habitatges** i, d'altra banda, un **augment dels preus del lloguer i un augment de les demandes d'habitatges**; prova d'això és que els preus dels habitatges de lloguer a Catalunya han suposat un **increment d'un 30%**.

Atès que aquest increment dels preus dels lloguers d'habitatges ha ocasionat, i continua ocasionant greus **dificultats per a accedir als habitatges en règim d'arrendament**, fet que s'ha vist molt **perjudicat en els darrers mesos a conseqüència** dels efectes econòmics i socials provocats per la pandèmia de la **Covid-19**.

Vista la **situació de gran dificultat per accedir a un habitatge digne** per una gran part de la població catalana, principalment per part dels sectors de la societat menys afavorits, va donar lloc a que **el Parlament de Catalunya aprovés la Moció 84/XII, de 9 de maig de 2019, per la qual va instar el Govern a impulsar** de manera urgent **mesures legislatives**, dins del marc del dret civil propi, amb la finalitat de permetre que Catalunya compti amb una legislació pròpia en matèria d'arrendament d'habitatges que doti les administracions catalanes d'instruments jurídics per limitar els increments del preu dels lloguers d'habitatges a les zones on existeixi una gran demanda d'habitatges en règim d'arrendament.

Tot això ha portat a l'aprovació per part del Parlament de Catalunya de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, que té per objecte aprovar mesures per a la contenció dels preus dels contractes d'arrendament d'habitatges a les zones on existeixi una major demanda, com a mesura coherent amb el dret de tots els ciutadans a tenir un habitatge digne, dret reconegut a l'article 33 de la Constitució Espanyola. A més, l'aprovació i entrada en vigor de la Llei 11/2020 suposa la modificació parcial d'altres lleis del Parlament de Catalunya, concretament, de la Llei 18/2007; de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret d'habitatge.

II. ESTRUCTURA DE LA LLEI 11/2020, DE 18 DE SETEMBRE

La present llei s'estructura en **tres capítols** que comprenen **dinou articles; sis disposicions addicionals; dos disposicions transitòries i quatre disposicions finals**, així com **un annex** que determina els municipis que es troben dins la **declaració transitòria d'àrees amb mercat d'habitatge tens**.

III. CONTINGUT DE LA LLEI 11/2020, DE 18 DE SETEMBRE

1. CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Consta d'un sol article i regula l'objecte i l'àmbit d'aplicació de la Llei 11/2020, de 18 de setembre.

L'objecte de la present llei és regular la contenció i la moderació dels preus dels contractes d'arrendament dels habitatges en els casos en què l'habitatge llogat sigui destinat a residència permanent de l'arrendatari i, a més, que l'habitatge arrendat es trobi en una de les àrees declarades com àrea amb mercat d'habitatge tens.

Així mateix, regula que queden exclosos expressament de l'àmbit material de la Llei 11/2020:

- Els habitatges que hagin estat objecte de contractes d'arrendament subscrits abans de l'1 de gener de 1995.
 - Es tracti d'habitatges subjectes a règim de protecció oficial.
 - Habitatges integrats dins de les xarxes públiques d'habitatges d'inserció o mediació per al lloguer social o es trobin dins del Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials.
 - Habitatges de caràcter assistencial.
 - Els que es subscriuguin de conformitat amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.
-

2. CAPÍTOL SEGON. RÈGIM ESPECIAL DE CONTENCIÓ DE RENDES EN CONTRACTES D'ARRENDAMENT EN ÀREES AMB MERCAT D'HABITATGE TENS.

El **Capítol segon** de la present llei comprèn els **articles 2 a 13**, ambdós inclosos, i està **dividit en tres seccions**.

a. **La secció primera**, en relació amb la **declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens**, comprèn els **articles 2 a 5**, ambdós inclosos, i regula:

- Els **requisits** per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

A aquests efectes **s'entén per àrea amb mercat d'habitatge tens**, aquells **municipis o part d'un municipi** que es troben **especialment en risc de no disposar d'una dotació suficient d'habitatges en règim d'arrendament a un preu assequible que permeti accedir-hi a tota la població**.

Aquest risc **pot estar determinat pel compliment de** qualsevol de les condicions següents:

1. Que el **preu mig dels contractes d'arrendament** d'habitatges hagi experimentat un **increment sostenible clarament superior a la mitjana** de Catalunya.
 2. Que la **càrrega del cost de l'arrendament** de l'habitatge en el **pressupost personal o familiar sigui superior a la mitja del 30% dels ingressos habituals** de la llar o que la mitjana del preu del lloguer de l'habitatge **superi el 30% de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys**.
 3. Que el **preu de l'arrendament de l'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors** al moment de la declaració, un **increment interanual acumulat** de com a mínim **tres punts percentuals per sobre de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya**.
-

- **El procediment per a declarar àrees amb mercat d'habitatge tens.**

L'article 3 regula el procediment i els òrgans competents per aprovar la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens. Com a regla general, la **competència correspon al departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'habitatge**, a excepció de la **ciutat de Barcelona**, que correspon a l'**òrgan municipal competent** i en el cas dels **municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona**, que correspon al **Consell Metropolità de l'AMB**.

La iniciativa pot partir del municipi o de l'ens supramunicipal i ha de ser aprovada per acord del Ple de l'ajuntament o ens supramunicipal corresponent i haurà d'anar acompanyada dels documents definits a l'apartat cinquè de l'article 3.

- **El contingut de la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens.**

La declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'incloure una **relació d'actuacions que les administracions implicades**, tant l'administració que formula com la que insta la sol·licitud, si fos diferent, **han de dur a terme durant el període de vigència** del règim corresponent, amb la **finalitat d'atenuar la situació de mercat tens**, en exercici de les seves pròpies competències i en col·laboració amb altres administracions supramunicipals, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

La resolució que aprovi l'esmentada **declaració ha de publicar-se al DOGC i ha de contenir el període de vigència** de la mateixa.

La declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens **pot ser revisada**, bé **per reduir la seva vigència** o bé per **deixar-la sense efecte** en cas d'incompliment del seu objectiu o en cas d'haver canviat les circumstàncies que la van motivar.

També pot prorrogar-se el seu període de vigència quan la **situació ho justifiqui o s'acrediti la necessitat** de prorrogar-la per un període màxim de temps, que no pot ser superior a la durada inicial.

- **Índex de referència dels preus d'arrendament.**

La declaració d'un municipi o de part del mateix com a àrea amb mercat d'habitatge tens **requerirà que en tot l'àmbit territorial afectat per la declaració sigui aplicable l'índex de referència de preus d'arrendament d'habitatges** determinat pel departament competent en matèria d'habitatge.

b. **La secció segona**, en relació amb el **règim de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge**, comprèn els **articles 6 a 12**, ambdós inclosos i determina:

- La forma de **determinació de les rendes**

La renda dels contractes d'arrendament d'habitatges inclosos a l'àrea amb mercat d'habitatge tens resta **subjecta a les condicions següents**:

- a. **No pot superar el preu d'arrendament d'habitatges de característiques anàlogues al mateix entorn urbà.**
- b. **No pot superar la renda** fixada al **darrer contracte** d'arrendament, **actualitzada** en tot cas **d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat**, aplicat de forma **acumulativa** en el **període comprès entre la data del contracte anterior i la data del nou contracte**, si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 11/2020.

No obstant aquest darrer criteri **no s'aplicarà en els casos següents**:

- a. Quan existeixi una relació de **parentiu entre l'arrendatari i l'inquilí**.
-

- b. Si es formalitza un **contracte d'arrendament** relatiu a un **habitatge inicialment exclòs** de l'aplicació de la present llei.

En el cas d'un nou contracte de lloguer subjecte al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, que tingui per objecte l'arrendament d'un habitatge que hagi estat llogat dins dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de la mateixa, si l'arrendador és una persona física que té per unitat de convivència uns ingressos iguals o inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya, no és aplicable en aquest nou contracte el límit que estableix l'article 6.1 de la present llei i se li aplicarà únicament com a límit la renda consignada al darrer contracte, en el benentès que si la renda del darrer contracte és inferior al preu de referència, la nova renda podrà incrementar-se fins el preu de referència. Aquest supòsit no serà d'aplicació quan els ingressos de l'arrendatari siguin iguals o superiors a 3,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya ponderat.

En el cas de que l'habitatge sigui objecte de diversos contractes d'arrendament de vigència simultània que afectin diverses parts, la suma de les rendes acordades no podrà superar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge.

- La determinació del **preu de referència**.

L'article 7 estableix els **requisits i paràmetres per fixar el preu de referència de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge** inclosos a l'àrea amb mercat d'habitatge tens que **es fixarà pel departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'habitatge**, en base a les dades que consten al **Registre de fiances de lloguer de finques urbanes** i es publicarà.

El contracte d'arrendament haurà d'acompanyar-se d'un **escrit en el qual consti el sistema d'indexació dels preus d'arrendament**, amb la **informació de l'índex corresponent a habitatges anàlegs**, expressat en **euros per metre quadrat** i especificant els preus més baixos i més alts i la data de finalització del contracte.

Es permet incrementar el preu dels arrendaments d'aquest tipus d'habitatges **per les despeses ocasionades en cas d'execució d'obres de millora**, de seguretat, d'habitabilitat i d'eficiència energètica. En aquest cas, **l'increment del preu s'ha de calcular en base al capital invertit a les obres** de millora, segons la normativa sobre arrendaments urbans, i **respectant**, en tot cas, **l'increment màxim**, d'acord amb les dos circumstàncies que es regulen a l'apartat tres in fine.

Als contractes d'arrendament ha de constar expressament l'import de la renda resultant d'aplicar a la superfície útil de l'habitatge l'índex de referència de preus d'arrendament, expressat en euros **per metre quadrat**, sense tenir en compte els marges de preus superior i inferior, excepte que les parts acordin, ateses determinades característiques especials de l'habitatge, l'increment o la minorització del valor de l'índex de referència, amb una variació màxima del 5% determinada per l'índex de referència que s'ha de basar en la concurrència com a mínim de tres de les característiques específiques següents: ascensor; aparcament; que l'habitatge estigui moblat; que compti amb sistema de calefacció o refrigeració; compti amb zones comuns d'ús compartit (jardí o terrat); piscina comunitària o similar; servei de consergeria i vistes especials.

Si al contracte no es fixa el preu exacte que es consideri com a preu de referència, s'aplicarà supletòriament el preu de referència fixat a l'apartat primer de l'article 7.

En cas de que la renda inicial d'un contracte estigui fixada per la renda d'un contracte anterior, l'arrendador ha **d'informar per escrit** l'inquilí de la **data i l'import de la renda de l'anterior contracte** i ha de **justificar el preu** de la nova renda, de conformitat amb el que disposa l'article 6.

L'arrendatari, una vegada formalitzat el contracte d'arrendament o bé prèviament, si compta amb autorització de l'arrendador, pot sol·licitar i obtenir 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 anterior.

- **Actualització de la renda**

En aquests casos, la renda **només pot ser actualitzada** d'acord amb la **normativa d'arrendaments urbans d'habitatges**.

- **Despeses generals i de serveis individuals**

Les parts poden convenir al contracte **que les despeses generals i les despeses dels serveis individuals siguin a càrrec de l'arrendatari**. En aquest cas s'ha de desglossar la part del lloguer de la part de les despeses generals i de les despeses per serveis individuals.

L'arrendador ha de justificar cada gener la liquidació de les despeses generals i si és inferior a les abonades, l'arrendatari tindrà dret a la devolució de la quantitat pagada de més.

- **Arrendaments d'habitatges nous o rehabilitats**

En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes als quals fa referència la present llei i que tinguin per objecte l'arrendament d'habitatges nous o rehabilitats i, **durant els cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat final de l'obra**, la **renda pactada a l'inici del contracte no podrà superar el marge màxim de l'índex de referència dels preus d'arrendament d'habitatges** de característiques **similars i del mateix entorn urbà**, excepte en cas d'haver obtingut subvencions públiques per a l'execució de les obres, en aquest cas, la renda es fixarà d'acord amb el que disposa l'article 6 d'aquesta llei.

- **Obres de millora**

En cas de que l'**arrendador**, en aquest tipus d'habitatge, **faci obres de millora**, **podrà, transcorregut el termini legal mínim de durada**

obligatòria, incrementar la renda, en els termes previstos a l'article 6 de la present llei.

- **Devolució de les quantitats abonades en excés**

En aquest tipus d'habitatges, **si la renda fos superior als límits establerts** a l'article 6, **l'arrendatari tindrà dret al retorn de l'excés pagat**, amb els corresponents interessos, fixats a l'interès legal del diner.

- **Deure d'informar sobre el règim de contenció de les rendes**

Respecte del règim d'informació de la contenció de les rendes a les ofertes d'arrendament d'habitatges d'àrees amb mercat d'habitatge tens, **s'ha d'informar del valor que correspongui de l'índex de referència dels preus de lloguer d'habitatges** i, en el seu cas, de l'import de la renda de l'últim contracte d'arrendament del mateix habitatge i d'actualització, de conformitat amb l'article 6.

- c. **La secció tercera**, consta d'un sol article, **l'article 14**, i té per objecte **regular el règim de control i el règim sancionador**. En aquest sentit es remet al règim sancionador de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

3. CAPÍTOL TERCER. MODIFICACIONS LEGISLATIVES EN L'ÀMBIT DEL DRET A L'HABITATGE.

El capítol tercer de la referida Llei 11/2020, comprèn els **articles 15 a 19**, ambdós inclosos, i està **dividit en tres seccions**.

- a. **La secció primera**, comprèn els **articles 15 i 16** i té per objecte **modificar determinats articles i/o paràgrafs de la Llei catalana 18/2007, de 28 de desembre, de dret a l'habitatge**. Concretament, les citades modificacions suposen:
-

- Afegir un apartat quart a l'article 124 de la Llei 18/2007, que tipifica tres noves infraccions greus, en relació amb la contenció de les rendes que regula la Llei 11/2020.
 - Modificar la lletra f) de l'apartat segon de l'article 125 de la Llei 18/2007, en el sentit de tipificar una nova infracció lleu en relació amb la contenció de les rendes que regula la Llei 11/2020.
 - Afegir un apartat quart a l'article 125 de la Llei 18/2007, en el qual tipifica tres noves infraccions lleus en relació amb la contenció de les rendes a la qual fa referència la Llei 11/2020.
- b. **La secció segona**, comprèn l'**article 17** i té per objecte **modificar l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica**, en el sentit de que verificada la situació de risc d'exclusió residencial i un cop formulada l'oferta de lloguer social, en els termes de l'apartat setè del mateix article, si els afectats ho rebutgen pot iniciar-se el procediment judicial, per mitjà de la corresponent demanda, acompanyada, necessàriament, de la documentació que acrediti que s'ha formulat l'ofertament de lloguer social.
- c. **La secció tercera**, comprèn els **articles 18 i 19** i té per objecte **modificar determinats articles i/o paràgrafs de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial**, en el sentit següent:
- Afegeix una lletra d) a l'apartat quart de l'article 16 de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, en el sentit de que l'obligació de real·lotjament és aplicable abans de l'adquisició del domini o, amb posterioritat a la presentació de la demanda judicial d'execució d'hipoteca o desallotjament per falta de pagament de les rendes d'arrendament, per mitjà d'una demanda, acompanyada, necessàriament, de la documentació que acrediti que s'ha formulat l'ofertament de lloguer social.
 - Deroga íntegrament la disposició final sisena de la Llei 4/2016.
-

4. DISPOSICIONS ADDICIONALS

1. La disposició adicional primera

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'insta; **la possibilitat d'incrementar o disminuir fins un 5% els límits màxims i mínims establerts a la Llei 11/2020** per a la determinació de la renda dels **contractes** de lloguer d'habitatges que es concloguin a l'àmbit territorial de la referida àrea.

2. La disposició adicional segona

La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot determinar, de forma **motivada**, **l'exclusió del règim de contenció de rendes** regulat a la Llei 11/2020 dels **habitatges** que tinguin una **superfícies útil de més de 150 m²**.

3. La disposició adicional tercera

Regula la **possibilitat de resoldre els conflictes i les controvèrsies per via extrajudicial**, a través del departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de mediació en l'àmbit del dret privat en col·laboració amb el departament de la Generalitat de Catalunya amb competències en matèria d'habitatge.

4. La disposició adicional quarta

Regula que hauran de **resoldre's judicialment les demandes** que tinguin per objecte la **determinació de les rendes i els reemborsament de les quantitats pagades en excés** als contractes d'arrendament d'habitatges subjectes al règim de contenció de rendes de la Llei 11/2020. En qualsevol cas, aquest **judici serà verbal**, amb independència de la quantia a abonar.

5. La disposició adicional cinquena

Habilita el Registre de fiances de contractes de lloguer de finques urbanes perquè **faciliti tota la informació** relativa a la **data i l'import dels contractes d'arrendament**, a petició de l'arrendatari, en els supòsits previstos a la present llei.

6. La disposició addicional sisena

Habilita el Govern per a que, en el **termini de tres mesos**, a comptar des de l'entrada en vigor de la Llei 11/2020, **constitueixi una Comissió de Seguiment i Avaluació de les mesures establertes a la Llei 11/2020**. Així mateix, regula la seva composició, funcions i règim de funcionament.

5. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

1. La disposició transitòria primera

Estableix que **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 de la Llei 11/2020**, **es regiran** pel que s'estableix a la **legislació anterior**.

En **cas de novació dels contractes** amb **posterioritat a la declaració de l'àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens**, sempre que suposi una ampliació de la durada del contracte o una modificació de la renda, **es regularà pel que disposa la Llei 11/2020**.

2. La disposició transitòria segona

Es declaren àrees amb mercat d'habitatge tens, amb índex de referència de preus de lloguer, **els habitatges que consten a l'annex**, que són aquells en els quals la renda ha patit un increment del 20% en el període comprès entre els anys 2014 y 2019, i pertanyen a l'Àrea Metropolitana de Barcelona o tenen una població de més de 20.000 habitants.

Aquesta declaració de caràcter transitori té una vigència d'un any, a comptar des de l'entrada en vigor de la Llei 11/2020, i deixarà de tenir efectes, a cadascun dels termes municipals afectats, si els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, relativa

al corresponent municipi o, si transcorregut l'any, no s'ha formalitzat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens en relació amb el corresponent municipi.

6. DISPOSICIONS FINALS

- 1. La disposició final primera**, determina que **el Govern ha d'aprovar**, en el termini de nou mesos, **un projecte de llei de regulació dels contractes d'arrendament de béns**.
 - 2. La disposició final segona**, estableix que **el Govern ha de presentar** al Parlament, en el **termini d'un any**, un **estudi valoratiu de l'efectivitat d'aquestes mesures** per assolir l'objecte de contenir i moderar les rendes en els contractes d'arrendament d'aquests tipus d'habitatge.
 - 3. La disposició final tercera**, regula el **règim competencial de la Generalitat** de Catalunya per a aprovar la Llei 11/2020, de conformitat amb el repartiment de competències del Títol VIII de la Constitució Espanyola i de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.
 - 4. La disposició final quarta**, regula l'**entrada en vigor** de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, el **dia següent de la seva publicació en el DOGC**. És a dir, el dia **22 de setembre de 2020**, atès que la referida llei va ser publicada en el DOGC núm. 9229, de 21 de setembre de 2020, amb les **excepcions següents**:
 - a. Els preceptes que puguin comportar despeses amb càrrec als pressupostos de la Generalitat** de Catalunya **produiran efectes jurídics en el moment de l'entrada en vigor de la Llei de pressupostos de la Generalitat** de Catalunya corresponent a l'**exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor de la present llei**.
 - b. L'aplicació del règim de contenció de rendes d'habitatge de nova edificació o d'habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació** entrarà en vigor **als tres anys**, a comptar des del 22 de setembre de 2020, data **de l'entrada en vigor**, amb caràcter general, **de la Llei 11/2020, de 18 de setembre**.
-

7. ANNEX

També es recull, formant part íntegra de la Llei 11/2020, l'annex, en el qual es declaren els **60 municipis inclosos dins de les àrees amb mercat d'habitatge tens**.

Sant Just Desvern, 21 de setembre de 2020
