



PARLAMENT DE CATALUNYA

Ref.: 202ACP15072000060

PARLAMENT DE CATALUNYA	Secretaria General
REGISTRE GENERAL	
15 JUL 2020	
ENTRADA NUM. 72992	
N.T. 202-00080 12	

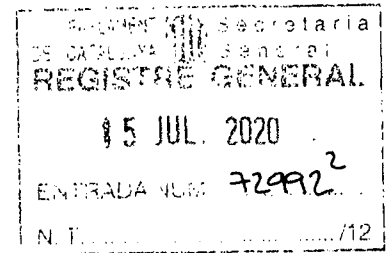
A LA MESA DEL PARLAMENT

Eduard Pujol i Bonell, portaveu del Grup Parlamentari de Junts per Catalunya, Anna Caula i Paretas, portaveu del Grup Parlamentari Republicà, Susanna Segovia Sánchez, portaveu del Grup Parlamentari de Catalunya en Comú Podem, Carles Riera Albert, representant del Subgrup Parlamentari de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, Antoni Morral i Berenguer, diputat del Grup Parlamentari de Junts per Catalunya, José Rodríguez Fernández, diputat del Grup Parlamentari Republicà, Yolanda López Fernández, diputada del Grup Parlamentari de Catalunya en Comú Podem, Maria Sirvent Escrig, diputada del Subgrup Parlamentari de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, d'acord amb el que estableixen els articles 111.b i 112 del Reglament del Parlament, presenten la proposició de llei següent, i sol·liciten que d'acord amb l'article 138 del Reglament es tramiti pel procediment de lectura única:

Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

Exposició de motius

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 30 % 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 de les rendes 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 ho són a preus de mercat ultrapassa el 40% 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 d'això es deriva s'està traduint, en la pràctica, en l'expulsió de molt veïnat del seu entorn de residència, sigui per desnonament o 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 de Catalunya 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 farà 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 de la Generalitat 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 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 de la Generalitat va aprovar el Decret Llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, el qual, tanmateix, no fou convalidat.



PARLAMENT DE CATALUNYA

PARLAMENT DE CATALUNYA	Secretaria General
REGISTRE GENERAL	
15 JUL. 2020	
ENTRADA NUM.	72992 3
N. T./12

Que la regulació dels contractes d'arrendament d'habitatge pot i ha de contribuir també a fer efectiu el dret a gaudir d'un habitatge digne ho palesa la legislació d'arrendaments urbans dels països del nostre entorn. Aquest objectiu es plasma sobretot amb dos ordres de mesures. D'una banda, 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 els poden prorrogar indefinidament o per terminis llargs, amb actualització periòdica de les rendes, mentre no concorri alguna de les causes legalment taxades de resolució. D'altra banda, més recentment (per exemple, a partir de 2014 a França i a Alemanya), alguns ordenaments han introduït sistemes nous de contenció o enquadrament de les rendes de lloguer en aquelles zones on el mercat ha esdevingut molt tens i genera 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 desenvolupaments i, tot i la tímida reforma en la bona direcció introduïda pel Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents i en matèria d'habitatge i lloguer es troba encara lluny dels estàndards europeus de seguretat, estabilitat i assequibilitat dels lloguers.

La Generalitat de Catalunya, que ja va regular els contractes d'arrendament rústic i altres de conreu amb la Llei 1/2008, del 20 de febrer, de contractes de conreu, posteriorment incorporada al Codi civil de Catalunya, aborda ara en exercici de la seva competència en dret civil (article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya) la regulació dels arrendaments d'habitatge. Ateses la complexitat de la matèria i la distinta urgència amb què cal abordar els seus continguts, s'ha considerat oportú fer-la efectiva en dues fases. En primer lloc, hom regula, amb la disposició que ara s'aprova, un règim excepcional de contenció de rendes de lloguer aplicable en zones de mercat d'habitatge tens, tal com es defineixen a la part dispositiva d'aquesta norma. Més endavant, en un termini breu que la disposició final primera d'aquesta llei 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 de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes.

El règim de contenció de rendes que aquí s'estableix és una mesura congruent amb la configuració constitucional del dret de propietat (article 33 de la Constitució) i instrumental per a l'efectivitat del dret també constitucional a gaudir d'un habitatge digne i adequat (article 47 de la Constitució). La



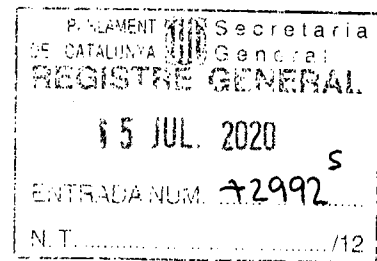
PARLAMENT DE CATALUNYA

PARLAMENT DE CATALUNYA	Secretaria General
REGISTRE GENERAL	
15 JUL. 2020	
ENTRADA NUM. 72992 ⁴	
N.T.	/12

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 aquesta llei garanteix, amb el compliment de la funció social dels béns destinats a habitatge, que pot implicar la imposició de condicions i restriccions adients a la seva naturalesa i a la seva funció constitucionalment establerta. La regulació que ara s'aprova permet a l'Administració qualificar determinades zones del territori d'àrees amb mercat d'habitatge tens i subjectar els contractes d'arrendament que s'hi concloguin 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, on l'enquadrament 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 la seva problemàtica singular i el seu règim especial.

De forma excepcional, atesa la necessitat de donar una resposta urgent a la situació d'emergència habitacional que patim, més punyent encara com a conseqüència dels efectes econòmics derivats de la pandèmia de 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 formula i aplica directament aquesta declaració als municipis que disposen d'índex de referència de preus en què les rendes 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 població superior als vint mil habitants. Es tracta d'una mesura estrictament transitòria, d'una durada màxima d'un any, que deixa de tenir efectes quan els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge relativa al mateix municipi, o quan transcorre el termini màxim esmentat sense que es formuli una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens sobre el territori afectat.

L'efecte pretès de contenció de les rendes s'instrumenta per mitjà de l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que fa públic el departament competent en matèria d'habitatge. Aquest índex subministra



dades fiables per al coneixement de les rendes del lloguer d'habitatges anàlegs al que ha de ser arrendat, 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, annexos). La normativa que ara s'introdueix preveu que es consideri com a preu de referència l'índex de referència sense tenir en compte les seves àrees superior i inferior (o excepcionalment, desviant-se'n, amb increments o minoracions en 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 conclusos en àrees declarades de mercat 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 la quantia màxima de la renda que pot ser convinguda en el moment de formalitzar el contracte, que no pot ultrapassar el preu que cal considerar com a preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues, incrementat o minorat, com a màxim, en un cinc per cent. La segona regla determina que la renda tampoc no pot ultrapassar la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, en el supòsit que l'habitatge hagi estat arrendat dins dels cinc anys anteriors, amb els increments i les excepcions que s'indiquen.

D'altra banda, el règim de contenció de rendes es flexibilitza en els contractes de lloguer d'habitatges d'obra nova i en els que resulten d'un procés de gran rehabilitació, cas en el qual l'increment del preu que les parts han considerat de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues es pot arribar a fixar en l'àrea superior de l'índex de referència. Aquesta regla 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. La regla s'aplica durant els primers cinc anys a comptar de la certificació de final d'obra. Als contractes conclusos després d'aquest període ja els serien aplicables, si encara perdurés 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 de repercutir-



PARLAMENT DE CATALUNYA

PARLAMENT DE CATALUNYA	Secretaria General
REGISTRÉ GENERAL	
15 JUL. 2020	
ENTRADA NUM. 72992 ⁶	
N. T.	712

li el cost de la realització d'obres de millora fetes després del termini legal mínim de durada del contracte, elevant la seva renda anual fins i tot per sobre del límit fixat per les regles generals, amb les condicions que s'especifiquen en cada cas.

A més de cercar l'equilibri entre els drets i interessos en presència, la llei reconeix i acull els principis d'autonomia local i de subsidiarietat i malda per establir solucions flexibles que permetin atendre i adaptar-se a situacions diferenciades, respectant alhora el principi de proporcionalitat.

Finalment, la llei també incorpora modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge que introdueixen, en el règim de control i sancionador, i dins de la tipificació de les infraccions, nous apartats sobre el règim de contenció de rendes. Així mateix, la llei introdueix a la part final una disposició específica de naturalesa processal, derivada necessàriament de les particularitats de la regulació substantiva que ara s'aprova i emparada en la competència de l'article 130 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya. La disposició trasllada a l'àmbit del judici verbal les disputes entre les parts contractuals sobre l'import de la renda i l'eventual pretensió de reemborsament d'excessos percebuts per la part arrendadora en els contractes subjectes al règim especial de contenció de rendes. No obstant i això, la llei fa una aposta clara per la resolució extrajudicial dels conflictes que es puguin generar per raó dels contractes de lloguer i determina el marc institucional que l'ha de fer possible, presidit pel principi de col·laboració.

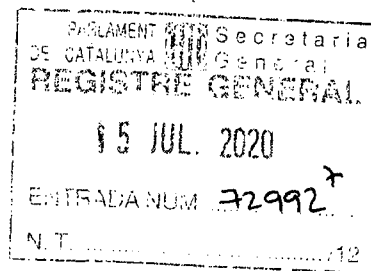
Per tot això, els grups sotasignants presenten la següent:

Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

Capítol 1. Disposició general

Article 1. Objecte

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 es destini a constituir la residència permanent de l'arrendatari.
 - b) Que se situï en una àrea declarada 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 particular els següents:
- a) Els relatius a habitatges arrendats amb anterioritat a l'1 de gener de 1995.
 - b) Els relatius a habitatges subjectes a un règim de protecció oficial.
 - c) Els relatius a 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 i els arrendats en virtut de contractes d'arrendament de caràcter assistencial.
 - d) Els relatius a habitatges arrendats d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.

Capítol 2. Declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

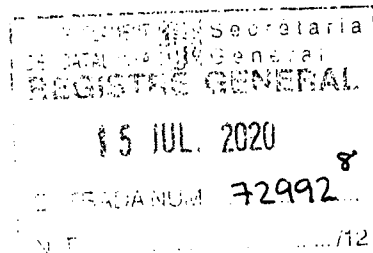
Article 2. Àrees amb mercat d'habitatge tens

Es consideren àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o parts de municipis en els quals es troba especialment en risc el proveïment suficient d'habitatge de lloguer a la població en condicions que el facin assequible. Poden indicar l'existència d'aquesta situació, en particular, qualsevol de les circumstàncies següents:

- a) Que el preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
- b) Que la càrrega mitjana del cost del lloguer en el pressupost personal o familiar superi el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars o 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 a la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, un creixement interanual acumulat almenys tres punts percentuals superior a la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

Article 3. Declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens

1. La competència per a efectuar la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens i la seva revisió correspon:
 - a) Al departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'habitatge.



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

L'Administració que pretengui iniciar el procediment de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens ho ha de comunicar a les altres Administracions competents per efectuar aquesta mateixa declaració en una àrea totalment o parcialment coincident. En aquest supòsit, si són diverses les Administracions que manifesten la voluntat d'iniciar el procediment, dins del termini màxim d'un mes des de la recepció de la comunicació inicial, la seva iniciació, tramitació i finalització correspon a l'Administració territorialment més propera a l'àrea afectada, la qual ha de facilitar la participació de les altres Administracions implicades.

2. La iniciativa per a efectuar la declaració 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.
3. Per a formular la declaració cal una memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la concurrència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta, un informe preceptiu de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats, i que s'observin els tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos en el procediment d'elaboració de disposicions de caràcter general.
4. La declaració i les seves revisions s'han de publicar al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i als portals de transparència de la Generalitat i dels municipis afectats.
5. Per raons d'interès públic i ateses les característiques i el dinamisme del mercat immobiliari, la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens es pot subjectar a la tramitació d'urgència.

Article 4. Contingut de la declaració i temporalitat

1. La declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que duran a terme l'administració que l'insta i, si és diferent d'aquesta, també la que la formula, durant tot el temps que la declaració estigui vigent, a fi d'atenuar o revertir la situació de mercat tens, en exercici de les seves competències i en col·laboració



amb altres administracions en el marc dels instruments locals, supra locals i generals de planificació i programació d'habitatge.

2. La declaració ha d'indicar la seva durada, que no pot excedir d'un termini de cinc anys des de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.
3. La declaració pot ser revisada, escurçant-ne la durada o deixant-la sense efecte, si canvien les circumstàncies durant la seva vigència i també pot ésser prorrogada, una o més vegades, si la situació ho justifica i així s'acredita, per un període màxim de temps no superior a la seva durada inicial, en els termes previstos a l'article 3.

Article 5. Índex de referència de preus de lloguer

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

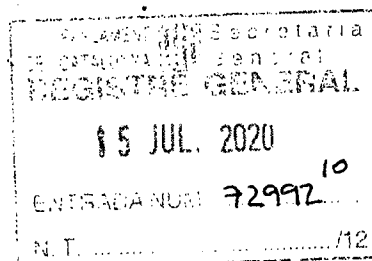
Capítol 3. Règim de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

Article 6. Determinació de la renda inicial

1. En els contractes d'arrendament d'habitatge objecte d'aquesta llei que es concloguin en àrees declarades de mercat tens, la renda pactada a l'inici del contracte no pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.

Tampoc pot ultrapassar la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, incrementada 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 dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei. Aquest darrer criteri no és d'aplicació en els supòsits següents:

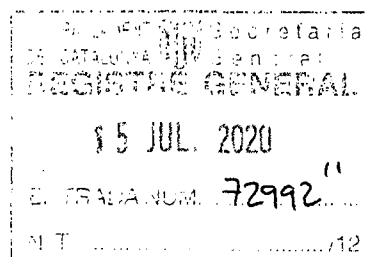
- a) Existència de relació de parentiu entre les parts que varen formalitzar el contracte d'arrendament anterior al que es pretén formalitzar, abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.



- b) Formalització del contracte d'arrendament en relació amb habitatges inicialment exclosos de l'aplicació d'aquesta llei, quan cessi el règim especial de determinació de rendes que els fos aplicable.
2. Si l'habitatge o l'edifici on està situat ha sofert obres de millora posteriorment a la formalització del darrer contracte d'arrendament, la renda serà equivalent a l'actualització determinada per l'apartat anterior més aquells increments previstos per aquestes situacions en la regulació dels contractes d'arrendament d'habitatges.
3. En el supòsit que un mateix habitatge pugui ésser objecte de diversos contractes d'arrendament de vigència simultània que afectin a parts concretes de l'habitatge esmentat, la suma de les rendes acordades no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge, determinada d'acord amb els apartats anteriors.

Article 7. Preu de referència

1. El preu de referència s'estableix a partir de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que determina i difon 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. A efectes d'aquesta llei es considera com a preu de referència l'índex de referència, sense tenir en compte les seves àrees superior i inferior.
2. A l'escrit en què es formalitza el contracte d'arrendament cal adjuntar-hi el document que genera el sistema d'indexació informant del valor de l'índex corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat, expressat en €/m², amb les seves àrees inferior i superior. Les dades obtingudes han de referir-se a la data de conclusió del contracte.
3. El contracte ha d'indicar l'import de la renda resultant d'aplicar l'índex de referència, sense tenir en compte les seves àrees superior i inferior, expressant en €/m², a la superfície útil de l'habitatge, llevat que les parts contractants acordin, ateses les característiques específiques de l'habitatge objecte d'arrendament, que el preu de referència s'ha de fixar en el valor indicat, incrementat o minorat en un cinc per cent. Les característiques específiques que les parts contractants poden tenir en compte, i que cal fer constar en el contracte, conjuntament amb els elements de que disposin per acreditar-les, han de ser almenys tres de les següents:



- 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.

Si les parts contractants no indiquen en el contracte l'import exacte que consideren preu de referència, s'entén que aquest es correspon amb el previst en el primer apartat d'aquest article.

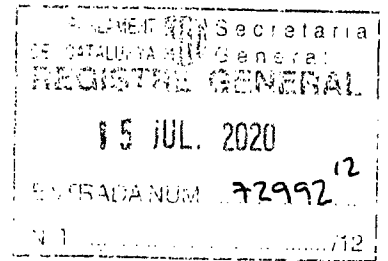
4. En els casos que la renda inicial vingui determinada per la renda d'un contracte anterior, l'arrendador ha d'informar responsablement i per escrit l'arrendatari de l'import de la renda i de la data de l'anterior arrendament i justificarà l'establiment de la nova renda segons les disposicions de l'article 6. L'arrendatari, una vegada formalitzat el contracte d'arrendament d'habitatge, o amb caràcter previ 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 la renda del contracte d'arrendament anterior.

Article 8. Actualització de la renda

En els contractes subjectes a règim de contenció de rendes, la renda contractual només pot ser actualitzada d'acord amb la normativa reguladora del contracte d'arrendament d'habitatges.

Article 9. Despeses generals i de serveis individuals

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



2. En el termini d'un mes des de la finalització de l'any natural, l'arrendador ha d'elaborar i lliurar a l'arrendatari la liquidació de les despeses efectivament satisfetes per l'habitatge arrendat durant l'any anterior i, si són inferior a les pactades, retornar-li la diferència corresponent.

Article 10. Habitatges de nova edificació o rehabilitats destinats a arrendament

En el cas dels contractes d'arrendament d'habitatges objecte d'aquesta llei que siguin de nova edificació o resultants d'un procés de gran rehabilitació, durant els cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat final d'obra, la renda pactada a l'inici del contracte no pot ultrapassar l'àrea superior de l'índex de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà. Se n'exceptua el cas en què s'hagin obtingut subvencions públiques per a la realització de les obres, supòsit en el qual la renda s'ha de determinar d'acord amb allò 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 a règim de contenció de rendes, la realització per l'arrendador d'obres de millora permet, transcorregut el termini mínim de durada obligatòria per a l'arrendador, elevar la renda en els termes previstos per la llei, encara que ultrapassi el límit establert en 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, així com les que siguin exigibles per al funcionament, la reparació o la seguretat dels elements que l'integren. En la notificació de l'increment de renda cal identificar i detreure les despeses que puguin figurar en el pressupost corresponent i no tinguin la consideració d'obres de millora.

Article 12. Reemborsament de quantitats percebudes en excés

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 incrementat en tres punts.



Article 13. Ofertes d'arrendament d'habitatge en àrees declarades de mercat tens

En totes les ofertes d'arrendament d'habitatges ubicats en àrea declarada de mercat tens, inclosos els arrendaments a què es refereixen els articles 7 i 11, cal informar de l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que correspongui i, si s'escau, de la renda del darrer contracte d'arrendament vigent en aquell mateix habitatge, actualitzada d'acord amb els criteris establerts en l'article 6.

Capítol 4. 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 previstos a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 15. Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

1. S'afegeix un nou apartat, el quart, a l'article 124 de la Llei del dret a l'habitatge, relatiu a les infraccions greus, amb la redacció següent:

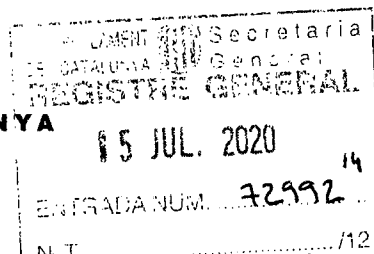
"4. Són infraccions greus en matèria de contenció de rendes:

a) Arrendar un habitatge subjecte al règim de contenció de rendes, amb l'incompliment de les regles essencials d'aquest règim relatives a la determinació de la renda i, en particular, l'establiment per la part arrendadora d'una renda igual o superior al 20 per cent de l'import màxim que correspongui en aplicació d'aquesta llei.

b) Ocultar a la part arrendatària que l'habitatge es troba subjecte al règim de contenció de rendes o la informació relativa a l'índex de referència o a la renda anterior necessària per determinar el preu de referència."

2. Es modifica la lletra f, de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei del dret a l'habitatge, relatiu a les infraccions lleus, que resta redactada de la forma següent:

"f) No fer constar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges o, si escau, l'import de la renda 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.”

3. S'afegeix un nou apartat, el quart, a l'article 125 de la Llei del dret a l'habitatge, relatiu a les infraccions lleus, amb la redacció següent:

“a) Arrendar un habitatge subjecte al règim de contenció de rendes per una renda que ultrapassi l'import màxim que correspongui, sempre que la renda fixada no superi aquest import màxim en un 20 per cent, o més.

b) No adjuntar al contracte o no facilitar a la persona arrendatària el document que genera el sistema d'indexació amb la informació relativa a l'índex corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat, expressat en €/m², amb els seus marges inferior i superior, o la informació relativa a la data o l'import de la renda corresponent a l'arrendament anterior, quan sigui necessària per determinar la nova renda, així com falsejar o alterar la informació esmentada en perjudici de la persona arrendatària.”

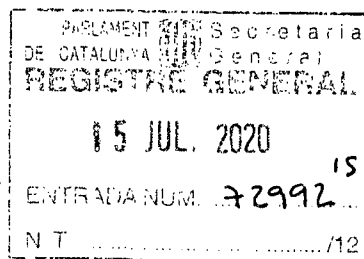
Disposicions addicionals

Primera. Habilitació per a l'aplicació de percentatges correctors

La declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens pot preveure, de forma motivada, i a iniciativa de l'Administració que la insta o la formula, l'aplicació de percentatges que minorin o incrementin, fins a un cinc per cent, els límits màxims i mínims previstos per aquesta llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge que es concloguin en les àrees declarades de mercat tens.

Segona. Resolució extrajudicial de conflictes

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



Tercera. Procediment judicial

Les demandes que tinguin per objecte la determinació de la renda i el reemborsament de les rendes pagades en excés en contractes d'arrendament d'habitatge subjectes al règim de contenció de renda es decideixen en judici verbal, amb independència de la seva quantia.

Quarta. Règim del lloguer d'habitatges de major superfície

La declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens pot determinar, de forma motivada, que el règim de contenció de rendes previst en aquesta llei no sigui d'aplicació als habitatges amb una superfície útil superior als cent cinquanta metres quadrats.

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

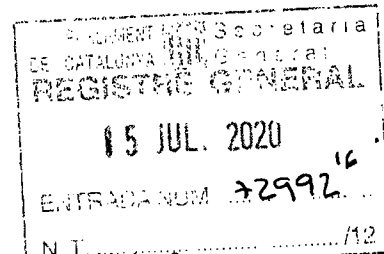
S'habilita l'òrgan responsable del Registre de Fiances de Contractes de Lloguer de Finques Urbanes per facilitar la informació relativa a la data i la renda dels contractes d'arrendament, a sol·licitud de les persones arrendatàries, en els supòsits i amb els requisits previstos en aquesta llei.

Sisena. Modificació 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, i 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

1. 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 forma 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 amb la documentació acreditativa que s'ha formulat l'ofertament de lloguer social*".

2. 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 forma següent:

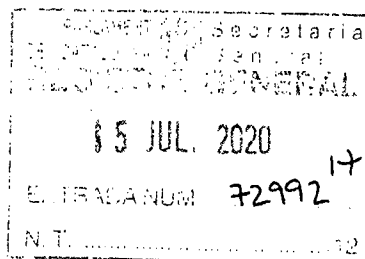
"d) L'obligació de real·lotjament és aplicable abans de l'adquisició del domini en el cas de l'apartat 2.a, o amb anterioritat a la presentació de la demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per manca de pagament de les rendes de lloguer, *per mitjà d'una demanda acompanyada necessàriament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

Setena. Seguiment i avaluació de les mesures de contenció de rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge

1. En el termini de tres mesos a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i a proposta dels departaments competents en matèria de dret civil i d'habitatge, el Govern ha de constituir una comissió amb la finalitat de fer el seguiment i l'avaluació de les mesures adoptades per aquesta llei, així com de les que s'adoptin a la seva empara.
2. La comissió de seguiment i avaluació ha de comptar amb persones designades en representació de l'Administració de la Generalitat, dels governs locals de Catalunya, de les entitats representatives de les persones llogateres, 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. També pot comptar amb persones expertes en la matèria, en qualitat de membres de la comissió o com a persones convidades a les seves sessions. La participació en la comissió o en els seus treballs no dona dret a dietes o altres indemnitzacions.
3. Amb caràcter anual, la Comissió de seguiment i avaluació ha d'elevat al Govern un informe relatiu al seguiment, l'avaluació i, si escau, a les propostes de millora de les mesures adoptades, amb la indicació del suport i les consideracions de què siguin objecte en cada cas. El Govern ha de trametre l'informe esmentat al Parlament de Catalunya, amb la indicació, si escau, de les mesures adoptades o que consideri convenient d'adoptar.

Disposicions transitòries

Primera. Règim dels contractes d'arrendament d'habitatge vigents



Els contractes d'arrendament d'habitatge conclosos amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei es continuen regint pel que estableix la legislació anterior. En cas de novació del contracte que suposi una ampliació de la durada o una modificació de la renda, amb posterioritat a la declaració de l'àrea en què es trobi l'habitatge com a àrea amb mercat d'habitatge tens, ha d'aplicar-se el que estableix aquesta Llei.

Segona. Règim dels habitatges de nova edificació o rehabilitats destinats a arrendament

El règim de contenció de rendes establert per aquesta llei s'aplicarà als habitatges de nova edificació o resultants d'un procés de gran rehabilitació una vegada hagin transcorregut tres anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

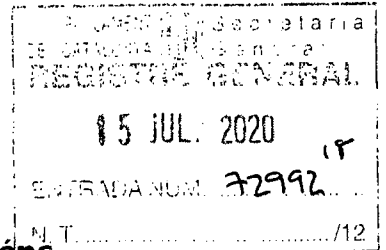
Tercera. Declaració transitòria de municipis com a àrees amb mercat d'habitatge tens

1. Es declaren com a àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus en què les rendes 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 població superior als vint mil habitants, i que consten en l'annex d'aquesta llei.
2. Aquesta declaració té una durada d'un any, a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i deixa de tenir efectes, en cada un dels termes municipals afectats, quan els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge relativa al mateix municipi, o quan transcorri el termini esmentat sense que es formuli una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens sobre el territori afectat.

Disposició derogatòria

Resta derogada la disposició final sisena 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.

Disposicions finals



Primera. Regulació dels contractes d'arrendament de béns

Dins del termini de nou mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha d'elaborar i presentar al Parlament de Catalunya un projecte de llei relatiu als contractes d'arrendament de béns.

Segona. Revisió dels criteris inicialment fixats per a la determinació de la renda

Dins del termini d'un any a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha de presentar al Parlament de Catalunya un estudi valoratiu sobre l'efectivitat dels criteris establerts per aquesta llei per assolir l'objectiu de contenir i moderar les rendes ens els contractes d'arrendament d'habitatge. Aquest estudi s'ha d'acompanyar, si escau, de les propostes de revisió que el Govern consideri convenients o necessàries a la vista de l'evolució del mercat de lloguer d'habitatge.

Tercera. Competència

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. Les disposicions addicionals tercera i sisena es dicten a l'empara de l'article 130 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, d'acord amb el qual 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 de la seva publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El preceptes que eventualment comportessin la realització de despeses amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efectes a partir de l'entrada en vigor de la Llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta llei.



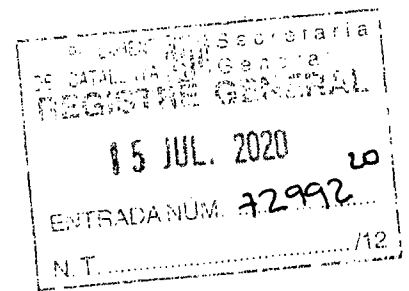
Annex. Municipis inclosos dins la declaració transitòria d'àrees amb mercat d'habitatge tens

1. Badalona
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. Hospitalet de Llobregat, l'
16. Igualada
17. Lleida
18. Manlleu
19. Manresa
20. Martorell
21. Masnou, el
22. Mataró
23. Molins de Rei
24. Montcada i Reixac
25. Montgat
26. Olesa de Montserrat
27. Olot



PARLAMENT DE CATALUNYA

28. Palafrugell
29. Pallejà
30. Pineda
31. Prat de Llobregat, el
32. Premià de Mar
33. Reus
34. Ripollet
35. Rubí
36. Sabadell
37. Salou
38. Salt
39. Sant Adrià de Besos
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 la Mogoda
51. Sitges
52. Tarragona
53. Terrassa
54. Tortosa
55. Vendrell, el
56. Vic
57. Viladecans





PARLAMENT DE CATALUNYA

SECRETARIA
DE CATALUNYA General
REGISTRE GENERAL
15 JUL. 2020 21
ENTRADA NUM. 72992
N.T. /12

58. Vilafranca del Penedès

59. Vilanova i la Geltrú

60. Vilassar de Mar

Palau del Parlament, 15 de juliol de 2020

Eduard Pujol i Bonell
Portaveu del GP JxCat

Susanna Segovia Sánchez
Portaveu del GP CatECP

Antoni Morral i Berenguer
Diputat del GP JxCat

Yolanda López Fernández
Diputada del GP CatECP

Anna Caula i Paretas
Portaveu del GP ERC

Carles Riera Albert
Representant del SP CUP-CC

José Rodríguez Fernández
Diputat del GP ERC

Maria Sirvent Escrig
Diputada del SP CUP-CC

