

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.

DOGC núm. 8229, 21/09/2020

TEXT CONSOLIDAT

Vigència 12/05/2022 -

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 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 conclouin 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 conclusos 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 conclusos 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

[No vigent]

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 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

[No vigent]

Article 7

Determinació del preu de referència

[No vigent]

Article 8

Actualització de la renda

[No vigent]

Article 9

Despeses generals i de serveis individuals

[No vigent]

Article 10

Arrendament d'habitatges nous o rehabilitats

[No vigent]

Article 11

Obres de millora

[No vigent]

Article 12

Reemborsament de quantitats percebudes en excés

[No vigent]

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

[No vigent]

Secció tercera

Règim de control i règim sancionador

Article 14

Règim de control i règim sancionador aplicables

[No vigent]

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

[No vigent]

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, 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. [No vigent]

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

[No vigent]

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

[No vigent]

Article 19

Derogació de la disposició final sisena de la Llei 4/2016

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

Disposició addicional Primera

Habilitació per a l'aplicació de percentatges correctors

[No vigent]

Disposició addicional Segona

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

[No vigent]

Disposició addicional Tercera

Resolució extrajudicial de conflictes

[No vigent]

Disposició addicional Quarta

Procediment judicial

[No vigent]

Disposició addicional 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.

Disposició addicional 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.

Disposició transitòria Primera

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

tens

[No vigent]

Disposició transitòria Segona

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

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.

Disposició final 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

Disposició final 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 convenientes o necessàries a la vista de l'evolució del mercat de lloguer d'habitatges

Disposició final Tercera

Marc competencial

[No vigent]

Disposició final 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) [No vigent]

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

- Badalona
- Barberà del Vallès
- Barcelona
- Blanes
- Calafell
- Castellar del Vallès
- Castelldefels
- Cerdanyola del Vallès
- Cornellà de Llobregat
- Esplugues de Llobregat
- Figueres
- Gavà
- Girona
- Granollers
- L'Hospitalet de Llobregat
- Igualada
- Lleida
- Manlleu
- Manresa
- Martorell
- El Masnou
- Mataró
- Molins de Rei
- Mollet del Vallès
- Montcada i Reixac
- Montgat
- Olesa de Montserrat
- Olot
- Palafrugell
- Pallejà
- Pineda
- El Prat de Llobregat
- Premià de Mar
- Reus
- Ripollet
- Rubí
- Sabadell
- Salou
- Salt

- Sant Adrià de Besos
- Sant Andreu de la Barca
- Sant Boi de Llobregat
- Sant Cugat del Vallès
- Sant Feliu de Guíxols
- Sant Feliu de Llobregat
- Sant Joan Despí
- Sant Just Desvern
- Sant Pere de Ribes
- Sant Vicenç dels Horts
- Santa Coloma de Gramenet
- Santa Perpètua de la Mogoda
- Sitges
- Tarragona
- Terrassa
- Tortosa
- El Vendrell
- Vic
- Viladecans
- Vilafranca del Penedès
- Vilanova i la Geltrú
- Vilassar de Mar

Afectacions passives (34)

Article 9 Apartat 3 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 118/2022, de 29 de setembre de 2022. Recurs d'inconstitucionalitat 5390-2021.

La STC 118/2022 declara inconstitucional i nul l'article 4 del Decret llei 50/2020, que afegeix l'apartat 3 a l'article 9 de la Llei 11/2020. PUBLICACIÓ AL BOE

Part dispositiva de la sentència 57/2022, de 7 de abril, del Ple del Tribunal Constitucional publicada en relació al RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 4203-2021, interposat pel president del Govern contra diversos preceptes de la Llei del Parlament de Catalunya 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes als 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 (sentència).

En la sentència, el Tribunal Constitucional ha decidit:

"1r. Declarar la pèrdua d'objecte d'aquest recurs d'inconstitucionalitat interposat pel president del Govern enfront de la Llei del Parlament de Catalunya 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes als 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, pel que fa referència a la impugnació dels articles 1, 6 a 13, 15 i 16.2, les disposicions addicionals primera, segona, tercera, quarta, la disposició

transitòria primera, i la disposició final quarta, lletra b).

2n. Declarar inconstitucionals i nuls l'art. 14, l'incís «o, si escau, l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior» de l'art. 16.1, l'art. 17 i l'art. 18.”

PUBLICACIÓ AL DOGC

Declarada la pèrdua d'objecte de la impugnació en relació als articles 1, 6 a 13, 15 i 16.2, les disposicions addicionals primera, segona, tercera, quarta, la disposició transitòria primera, i la disposició final quarta, lletra b), per la part dispositiva de la Sentència 57/2022, de 7 d'abril del 2022 del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 4203-2021.

La part dispositiva de la sentència diu:

"1r. Declarar la pèrdua d'objecte del present recurs d'inconstitucionalitat interposat pel president del Govern davant la Llei del Parlament de Catalunya 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes als 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, pel que fa a la impugnació dels articles 1, 6 a 13, 15 i 16.2, les disposicions addicionals primera, segona, tercera, quarta, la disposició transitòria primera, i la disposició final quarta, lletra b)..."

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 14 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 57/2022, de 7 d'abril del 2022 del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 4203-2021.

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 16 apartat 1, incís «o, si escau, l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior» declarat inconstitucional i nul per la Sentència 57/2022, de 7 d'abril del 2022 del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 4203-2021.

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 17 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 57/2022, de 7 d'abril del 2022 del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 4203-2021.

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 18 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 57/2022, de 7 d'abril del 2022 del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 4203-2021.

PUBLICACIÓ AL BOE

Part dispositiva de la sentència 37/2002 de 10 de març, del Ple del Tribunal Constitucional, publicada en el RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 6289-2020.

En la part dispositiva de la sentència, el Tribunal Constitucional ha decidit:

"Estimar parcialment el recurs d'inconstitucionalitat interposat per més de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular en el Congrés contra els art. 2, 3.2, 3.3, 3.4, 6, 7.1, 15.1, 16.2 i 18 i les disposicions addicionals primera i quarta de la Llei del Parlament de Catalunya 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, i per això:

1r. Declarar que són inconstitucionals i nuls, amb els efectes previstos al fonament jurídic 8, els articles de la Llei del Parlament de Catalunya 11/2020, de 18 de setembre, següents: 1, 6 a 13, 15 i 16.2; les disposicions addicionals primera, segona i tercera; la disposició transitòria primera, i la disposició final quarta, lletra b).

2n. Declarar que la disposició addicional quarta de la Llei del Parlament de Catalunya 11/2020, del 18 de setembre, és inconstitucional i nul·la.

3r. Declarar que la disposició final tercera de la Llei del Parlament de Catalunya 11/2020, de 18 de setembre, és inconstitucional en els termes del fonament jurídic 4 e)..."

PUBLICACIÓ AL DOGC

Article 1 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 6 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 7 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 8 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 9 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 10 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 11 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 12 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 13 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 15 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 16 Apartat 2 declarat inconstitucional i nul per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020

PUBLICACIÓ AL BOE

Disposició addicional Primera declarada inconstitucional i nul·la per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020
PUBLICACIÓ AL BOE

Disposició addicional Segona declarada inconstitucional i nul·la per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020
PUBLICACIÓ AL BOE

Disposició addicional Tercera declarada inconstitucional i nul·la per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020
PUBLICACIÓ AL BOE

Disposició addicional Quarta declarada inconstitucional i nul·la per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020
PUBLICACIÓ AL BOE

Disposició transitòria Primera declarada inconstitucional i nul·la per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020
PUBLICACIÓ AL BOE

Disposició final Tercera declarada inconstitucional en els termes del fonament jurídic 4 e) per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020
PUBLICACIÓ AL BOE

Disposició final Quarta lletra b) declarada inconstitucional i nul·la per la Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucionalitat 6289-2020.
PUBLICACIÓ AL BOE

Versió en occità, en varietat aranesa aprovada per l' ACORD de la Mesa del Parlament pel qual s'aprova la versió en occità (aranès) de la 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.

Publicat el RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 4203-2021, contra els articles 1, 6 a 18, disposicions addicionals 1a a 4a, disposició transitòria 1a i disposició final 4a, lletra b, de la Llei de Parlament de Catalunya 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.
PUBLICACIÓ AL DOGC.

Admès a tràmit per provisió del 7 d'octubre de 2021 del Ple de Tribunal Constitucional el Recurs d'inconstitucionalitat núm 4203-2021, contra els articles 1, 6 a 18, disposicions addicionals 1a a 4a, disposició transitòria 1a i disposició final 4a, lletra b, de la Llei de Parlament de Catalunya 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 de el dret a l'habitatge.
PUBLICACIÓ AL BOE

Admès a tràmit el RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 6289-2020, contra els articles 2, 3.2, 3.3, 3.4, 6, 7.1, 15.1, 16.2 i 18 i disposicions addicionals primera i quarta de la Llei de Catalunya 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.

Relacionada amb la RESOLUCIÓ EXI/88/2021, d'11 de gener, per la qual es fa públic un acord de la Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat en relació amb la 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.

Disposició Addicional sisena desplegada per l' ACORD GOV/4/2021, de 19 de gener, pel qual es constitueix la Comissió de Seguiment i Avaluació de les mesures de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

Article 9 Apartat 3 afegit per l'Article 4 del DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Annex modificat per la DF 1a del DECRET LLEI 33/2020, de 30 de setembre, de mesures urgents en l'àmbit de l'impost sobre les emissions de diòxid de carboni dels vehicles de tracció mecànica i de l'impost sobre les estades en establiments turístics, i en l'àmbit pressupostari i administratiu.

Afectacions actives (5)

Deroga 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.

Modifica article 16 Apartat 4 Lletres d), 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.

Modifica article 5 Apartat 3, 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.

Afegeix article 124 Apartat 4, 125 Apartat 4, a la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Modifica article 125 Apartat 2 Lletres f), de la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Consideracions legals

Els textos consolidats (o versions actualitzades) de les normes que ofereix el Portal Jurídic de Catalunya no tenen caràcter oficial.

Enllaç a aquesta versió

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=881998&language=ca&validity=1906390&traceability=02>