

Novetats de la llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

Extracte dels temes clau de la nova normativa que regula el lloguer
d'habitatges a Barcelona



1. Objectius de la llei

La llei cerca, sobre la base de les competències estatals, establir una regulació homogènia en els aspectes més essencials de les polítiques d'habitatge, que tant afecten la població en general, i amb els següents objectius:

- 1) Establir una **regulació bàsica dels drets i deures dels ciutadans en relació amb l'habitatge**, així com d'altres drets associats a la propietat d'aquesta.
- 2) **Facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat a les persones que tenen dificultats** per accedir a un habitatge en condicions de mercat, prestant especial atenció a joves i col·lectius vulnerables i afavorint l'existència d'una oferta a preus assequibles i adaptada a les realitats dels àmbits urbans i rurals.



1. Objectius de la llei

- 3) Dotar d'instruments efectius per **assegurar la funcionalitat, la seguretat, l'accessibilitat dels habitatges**, garantint així la dignitat i salut de les persones que els habiten.
- 4) Definir els **aspectes fonamentals de la planificació i programació estatals** en matèria d'habitatge amb l'objecte d'afavorir l'exercici del dret constitucional en tot el territori.
- 5) Regular el **règim jurídic bàsic dels parcs públics d'habitatge**, assegurant el seu desenvolupament, protecció i eficiència per atendre aquells sectors de la població amb majors dificultats d'accés.



1. Objectius de la llei

- 6) Afavorir el **desenvolupament de tipologies d'habitatge adequades a les diferents formes de convivència i d'habitació** afavorint l'adaptació a les dinàmiques i actuals exigències de les llars.
- 7) **Millorar la protecció en les operacions de compra i arrendament d'habitatges**, introduint uns mínims d'informació necessaris per dotar de seguretat i garanties aquests processos.



2. Definicions i regulacions

Així:

- Es tracta de la **primera Llei estatal sobre habitatge** des de la promulgació de la Constitució.
- **Desenvolupa** les competències estatals i el dret a l'habitatge de l'article 47 CE i el relaciona amb altres drets com per exemple, el dret a la ciutat, a no ser discriminat en diferents aspectes relacionats amb l'habitatge, a la propietat, etc.
- Fa referència a la **funció social de l'habitatge**, com a bé destinat a satisfer la necessitat d'allotjament bàsic de les persones. Aquesta funció social consisteix en la llei en què aquesta s'ha de destinar a l'ús habitacional, d'acord amb el que estableix l'ordenament jurídic.



2. Definicions i regulacions

- Declara **serveis d'interès general les actuacions necessàries per a la creació, ampliació, conservació i millora dels parcs públics d'habitatge**, les activitats públiques o privades que tinguin per finalitat la construcció o rehabilitació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública amb destinació a persones o col·lectius que reuneixin requisits preestablerts, així com el desenvolupament de les actuacions necessàries per part de les administracions públiques o dels seus ens instrumentals, adreçades a la millora de les condicions d'habitabilitat, d'accessibilitat o d'eficiència energètica dels edificis, tant públics com privats.
- **Introdueix el principi d'igualtat i no discriminació en l'habitatge.** Totes les persones tenen dret a l'ús i gaudi d'un habitatge digne i adequat complint amb els requisits legals, sense patir cap mena de discriminació, exclusió o violència.



2. Definicions i regulacions

- Estableix el **règim jurídic bàsic del dret de propietat de l'habitatge**, així com dels **seus deures i càrregues** (manteniment, conservació, evitar la sobreocupació, compliment de les condicions d'habitabilitat, etc).
- També estableix els **principis generals de l'actuació pública en matèria d'habitatge** (rehabilitació, regeneració i renovació urbana), compromís d'accessibilitat universal en el parc d'habitatge i atenció especial als col·lectius vulnerables.



2. Definicions i regulacions

- Es reconeix l'**acció pública en matèria d'habitatge**, tot i que limitada a les persones jurídiques sense ànim de lucre que defensin interessos generals vinculats a la protecció de l'habitatge.
- Distingeix entre **habitatge del mercat lliure i el protegit**.
L'habitatge protegit el classifica en:
 - 1) **Habitatge social de titularitat pública** (en sòl públic en dret de superfície o similar, dotacional o adquirida per tanteig i retracte).
 - 2) **Habitatge protegit de preu limitat d'iniciativa pública o privada** quan així es qualifiqui per l'administració.
 - 3) **Habitatge assequible incentivat, de titularitat privada** i que no necessita qualificació administrativa com la protegida.



2. Definicions i regulacions

- Estableix el concepte de **Parcs Públics d'Habitatge**, que tenen per finalitat contribuir al bon funcionament del mercat de l'habitatge i servir d'instrument a les administracions públiques competents per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat dels sectors de la població que tenen més dificultats d'accés al mercat, amb especial atenció a persones joves i col·lectius més vulnerables.

La llei estableix la necessitat de fixar obligacions públiques específiques respecte al creixement d'aquests parcs i un compromís general de destinar, per defecte, el 20% d'habitatges socials sobre el total del parc residencial en 20 anys en les Zones de Mercat Residencial Tensionat a falta de regulació autonòmica específica.



2. Definicions i regulacions

- Augmenta els **percentatges de reserva d'habitatge protegit**
 - 1) en sòl urbanitzable, el sòl precís per situar el 40% de l'edificabilitat residencial prevista, tret que s'exceptuï garantint el compliment íntegre i la cohesió social.
 - 2) en sòl urbà no consolidat, el 20%.
 - 3) d'aquests percentatges, **el 50% haurà de ser en règim de lloguer**, tret que el Pla Urbanístic justifiqui que no és possible per les característiques dels demandants o d'altres circumstàncies econòmiques o socials.



2. Definicions i regulacions

- S'estableixen una sèrie d'**obligacions públiques** de publicitat activa d'informació anual referida al parc públic, com ara disposar de l'inventari i memòria, inversió pressupostària, habitatge buit, aplicació de recàrrecs de l'IBI, registre de demandants d'habitatge protegit i sòl públic disponible, etc.
- Possibilita que les administracions públiques competents, puguin declarar, d'acord amb els criteris i procediments establerts en la seva normativa reguladora i competències, **zones de mercat residencial tensionat**, a l'efecte d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en àmbits territorials amb especial risc d'oferta insuficient per la població.
- Introdueix el concepte de **gran tenidor**, del qual deriven implicacions jurídiques, com les persones físiques o jurídiques que tenen en propietat més de 10 habitatges o 1.500 m² d'ús residencial.



2. Definicions i regulacions

- Introdueix **mesures de protecció i transparència** en les operacions de compravenda i arrendament d'habitatges i relacionades amb la informació i documentació a rebre per les persones demandants, adquirents o arrendatàries en aquestes transaccions.
- En matèria de **foment del lloguer**, i relacionats amb els contractes subscrits a partir de l'entrada en vigor de la llei, es preveu una sèrie de reduccions del rendiment nèt positiu per al propietari declarant calculat entre el 50 i el 90% depenent d'una sèrie de requisits.
- Les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte sempre hauran de ser **sufragades pel propietari**.



2. Definicions i regulacions

- Pel que fa a **l'habitatge buit**, la llei, en relació amb la funció social, defineix el que és habitatge buit a efectes dels possibles recàrrecs municipals de l'IBI. En aquest sentit, es considera que és un immoble desocupat aquell que romangui buit, de forma contínua i justificada* per un termini superior a dos anys, conforme els requisits, mitjans de prova i procediment que estableixi l'ordenança fiscal i pertanyin a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial.
- **Recàrrec de l'IBI** als habitatges buits durant més de dos anys, amb un mínim de 4 habitatges per propietari tret de causes justificades. S'estableix un increment del recàrrec (actualment del 50%), fins al 150%, en funció del termini de desocupació i del nombre d'habitatges desocupats del mateix titular en el terme municipal.

**Causes justificades: trasllat temporal per raons laborals o de formació, el canvi de domicili per situació de dependència o raons de salut o emergència social, immobles destinats a usos d'habitatge de segona residència amb un màxim de quatre anys de desocupació continuada, immobles subjectes a actuacions d'obra o rehabilitació o altres circumstàncies que impossibilitin la seva ocupació efectiva, que l'habitatge estigui sent objecte d'un litigi o causa pendent de resolució judicial o administrativa que impedeixi l'ús i disposició de la mateixa o que es tracti els titulars dels quals, en condicions de mercat, ofereixin en venda, amb un màxim d'un any en aquesta situació, o de sis mesos per a llogar en aquesta situació)*



2. Definicions i regulacions

- En relació amb **la subhasta d'immobles**, es modifica l'article 655 bis de la LEC, diferenciant dos supòsits:
 - Quan l'immoble objecte de la subhasta sigui l'habitatge habitual de l'executat i el creditor sigui una empresa o un gran tenidor i no s'hagi acreditat amb anterioritat, haurà d'acreditar-se, per la part actora abans de l'inici de la fase de constrenyiment, si el deutor es troba en situació de vulnerabilitat econòmica.
 - En cas que es tingui constància que el deutor hipotecari es troba en situació de vulnerabilitat econòmica, no s'iniciarà la via de constrenyiment si no s'acredita que la part actora s'ha sotmès al procediment de conciliació o intermediació establert per les administracions públiques.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.1. Les Zones de Mercat Residencial Tensionat

Les administracions competents (CCAA i, en cas que ho prevegi una norma autonòmica, també els Municipis), podran declarar Zones de Mercat Residencial Tensionat a l'efecte d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en aquells àmbits territorials en què existeixi un especial risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que la facin assequible per al seu accés al mercat, d'acord amb les diferents necessitats territorials.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.2. Efectes de les Zones de Mercat Residencial Tensionat

Declarada la ZMRT es produeixen dos efectes:

1. **La pròrroga dels contractes d'arrendament** amb les mateixes condicions originals, serà obligatòria per l'arrendador

- Caldrà que l'arrendatari la sol·liciti a l'arrendador, es podrà fer anualment fins a un màxim de 3 anys, tret dels casos que preveu la norma: necessitat d'ocupar l'habitatge per a familiars o conjugues en cas de sentència ferma de separació o dissolució del vincle matrimonial.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.2. Efectes de les Zones de Mercat Residencial Tensionat

2. Establiment d'un control de preu del lloguer.

- a) **Si el propietari és gran tenidor:** la renda dels nous contractes serà igual o inferior al límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índex de preus de referència que fixarà l'INE abans de finals de 2024.

Aquesta mateixa limitació s'aplicarà als contractes d'arrendament d'habitatge sobre els quals no hagués estat vigent cap contracte en el termini dels últims 5 anys.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.2. Efectes de les zones de Mercat Residencial Tensionat

b) Si el propietari NO és gran tenidor: en els contractes successius de lloguer d'un habitatge, la renda no podrà excedir la de l'anterior contracte, una vegada aplicada l'actualització anual. Excepcionalment, es podrà pujar la renda fins a un màxim del 10% si concorren una sèrie de casos

- ✓ Quan l'habitatge hagués estat objecte de rehabilitació en els dos anys anteriors a la data de formalització del nou contracte d'arrendament.
- ✓ Quan en els dos anys anteriors a la data de formalització del nou contracte d'arrendament s'haguessin finalitzat actuacions de rehabilitació o millora de l'habitatge en la que s'hagi acreditat un estalvi d'energia primària no renovable del 30% a través de certificats d'eficiència energètica.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.2. Efectes de les zones de Mercat Residencial Tensionat

- ✓ Quan en els dos anys anteriors a la data de formalització del contracte d'arrendament s'haguessin finalitzat actuacions de millora de l'accessibilitat degudament acreditades.
- ✓ Quan el contracte se signi per un període de 10 o més anys, o bé, s'estableixi un dret de pròrroga al que pugui acollir-se voluntàriament l'arrendatari, que li permeti potestativament prorrogar el contracte en els mateixos termes i condicions durant un període de 10 o més anys.

Tampoc es podran fixar noves condicions que estableixin la repercussió a l'arrendatari de quotes o despeses que no estiguessin recollides en el contracte anterior.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.2. Efectes de les zones de Mercat Residencial Tensionat

NOTA IMPORTANT: Per als contractes que s'hagin subscrit abans de l'entrada en vigor de la llei, aquesta preveu en la seva DT 4 que:

- ✓ Continuaran regint-se per el que s'ha establert al règim jurídic que els era d'aplicació.
- ✓ No obstant això, si les parts ho acorden i no resulta contrari a les previsions legals, els contractes preexistents podran adaptar-se a la nova regulació.
- ✓ La regulació introduïda en aquesta llei **NO AFECTARÀ** les diferents mesures d'aplicació extraordinària als contractes vigents d'arrendament d'habitatge i, en particular, la recollida en l'article 46 del RDL 6/2022 de 29 de març (limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge), que resultin d'aplicació en els termes en què es trobin regulades.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.3. Topall a la pujada de lloguer fins al 31/12/2024

Els contractes de lloguer que compleixin la corresponent anualitat dins del període comprès **fins al 31/12/2024** l'arrendatari podrà negociar amb l'arrendador l'increment de la renda de la següent manera:

a) Arrendador gran tenidor:

L'increment de la renda serà el que resulti del nou pacte entre les parts, sense que la variació anual de la renda pugui excedir del 3%.

- ✓ Si no s'ha produït el nou pacte entre les parts, l'increment de la renda quedarà subjecte a la mateixa limitació.

b) Arrendador NO gran tenidor:

- ✓ Increment de la renda serà el que resulti del nou acte entre les parts.
- ✓ Si no s'ha produït aquest pacte entre les parts, l'increment de la renda a aplicar no podrà ser superior al 3%.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.4. Procediment de desnonament en situacions de vulnerabilitat

- ✓ **No caldrà consentiment de la persona interessada** en el trasllat a les administracions públiques competents per comprovar la seva situació de vulnerabilitat en els procediments de desnonament.
- ✓ El sistema de suspensió no és automàtic, sinó que el **tribunal decidirà prèvia valoració ponderada i proporcional** del cas concret, fixant un termini de suspensió en 2 mesos per a demandants persones físiques i 4 mesos per a demandants persones jurídiques.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.4. Procediment de desnonament en situacions de vulnerabilitat

- ✓ Per apreciar la situació de vulnerabilitat econòmica **el jutge podrà considerar** el fet que l'import de la renda, si es tracta d'un judici de desnonament per manca de pagament, més els subministraments d'electricitat, gas, aigua i telecomunicacions suposi més del 30% dels ingressos de la unitat familiar i que el conjunt d'aquests ingressos no ultrapassi:
 - a) Amb caràcter general, el límit de 3 vegades l'IPREM mensual.
 - b) Aquest límit s'incrementarà en 0,3 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec de la unitat familiar. L'increment aplicable per cada fill a càrrec serà de 0,35 vegades l'IPREM per cada fill en cas de família monoparental o en el cas de cada fill amb discapacitat igual o superior al 33%.
 - c) Aquest límit s'incrementarà en 0,2 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar o persones en situació de dependència a càrrec.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.4. Procediment de desnonament en situacions de vulnerabilitat

- d) En cas que algú dels membres de la unitat familiar tingui declarada discapacitat igual o superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per a realitzar una activitat laboral, el límit previst serà de 5 vegades l'IPREM en comptes de 3, sense perjudici de l'increment acumulat per fills al seu càrrec.
 - e) El Tribunal per apreciar la vulnerabilitat social podrà considerar el fet que, entre les persones que ocupen l'habitatge, es trobin persones dependents. Aquest fet es tindrà en compte també en el cas dels procediments penals pel delictes d'usurpació de l'article 245.2. CP.
 - f) El Tribunal pot tenir en compte, així mateix, la situació de vulnerabilitat en què pogués concòrrer la part actora.
- ✓ S'introdueix un **procediment de conciliació i intermediació** en els supòsits en que la part actora tingui la condició de **GT d'habitatge**, l'immoble objecte de la demanda constitueixi residència habitual de la persona ocupant i aquesta es trobi en situació de vulnerabilitat econòmica.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.4. Procediment de desnonament en situacions de vulnerabilitat

Funcionament del procediment de conciliació en desnonaments de persones en situacions de vulnerabilitat

Quan es presenti la demanda de recuperació de la finca, s'haurà de presentar la següent informació:

- a) Si l'immoble constitueix el domicili habitual de la persona ocupant.
- b) Si la part demandant és gran tenidora, amb acreditació d'aquesta circumstància. Si al·lega que no és gran tenidora, haurà de presentar juntament amb la demanda, certificació del Registre de la Propietat en què consti la relació de les seves propietats.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.4. Procediment de desnonament en situacions de vulnerabilitat

Funcionament del procediment de conciliació en desnonaments de persones en situacions de vulnerabilitat

- c) Si el demandant és gran tenidor i la persona demandada es troba en situació de vulnerabilitat econòmica, caldrà:
 - i. Document acreditatiu, amb vigència inferior a 3 mesos emès pels serveis de les administracions autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge i assistència social, previ consentiment de la persona ocupant, d'avaluació de situació de necessitat social i atenció immediata a persones en risc d'exclusió social, així definits per la normativa autonòmica en matèria d'habitatge.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.4. Procediment de desnonament en situacions de vulnerabilitat

Funcionament del procediment de conciliació en desnonaments de persones en situacions de vulnerabilitat

- ii. Així mateix, podrà acreditar-se mitjançant declaració responsable emesa per la part demandant la situació assegurant que ha acudit als serveis competents en un termini màxim de 5 mesos d'antelació a la presentació de la demanda, sense que aquesta hagués estat atesa o s'haguessin iniciat els tràmits corresponents en el termini de 2 mesos des que va presentar la seva sol·licitud, acompanyat de la corresponent acreditació.
- iii. O bé, document acreditatiu dels serveis competents que indiquin que la persona ocupant no consent expressament l'estudi de la seva situació econòmica. El document no podrà tenir una vigència superior a 3 mesos.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.4. Procediment de desnonament en situacions de vulnerabilitat

Funcionament del procediment de conciliació en desnonaments de persones en situacions de vulnerabilitat

Per acreditar que el gran tenidor s'ha sotmès al Procediment de Conciliació o Intermediació, caldrà:

- ✓ Declaració responsable de l'actora que ha acudit als serveis competents en el termini màxim de 5 mesos d'antelació a la presentació de la demanda, sense que hagués estat atès o s'haguessin iniciat els tràmits corresponents en el termini de dos mesos des que va presentar la seva sol·licitud, amb acreditació.
- ✓ Document acreditatiu dels serveis competents que indiqui el resultat del procediment de conciliació o intermediació, en el que constaran la identitat de les parts, l'objecte de la controvèrsia i si alguna de les parts ha refusat participar en el procediment. La vigència d'aquest document no podrà ser superior a tres mesos.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.4. Procediment de desnonament en situacions de vulnerabilitat

Obligacions de les administracions públiques en la tramitació d'aquestes demandes

- a) En el decret d'admissió a la demanda s'informarà la part demandada de la possibilitat d'acudir a les administracions públiques competents en matèria d'habitatge i assistència social i/o avaluació i informació de situacions de necessitat i atenció immediata a persones en risc d'exclusió social.
- b) El jutjat comunicarà d'ofici l'existència d'aquest procediment de desnonament a les administracions públiques competents.



3. Mesures concretes per la defensa dels arrendataris

3.4. Procediment de desnonament en situacions de vulnerabilitat

Obligacions de les administracions públiques en la tramitació d'aquestes demandes

- c) Si les administracions públiques competents confirmen que la llar afectada es troba en situació de vulnerabilitat econòmica i, si és el cas, social, es notificarà al jutjat en el termini màxim de 10 dies. Quan la part demandant sigui un gran tenidor i hagués presentat juntament amb la demanda document acreditatiu de la vulnerabilitat de la part demandada, en l'ofici que cursin a les administracions públiques competents es farà constar aquesta circumstància a efectes que aquestes efectuin directament, en el mateix termini de 10 dies, la proposta de mesures d'atenció a adoptar, així com els possibles ajuts econòmics i subvencions dels quals podria beneficiar-se la llar demandada i, les causes que podrien haver impedit la seva aplicació amb anterioritat.
- d) Una vegada rebuda l'esmentada notificació i transcorregut el termini, el jutjat donarà trasllat a les parts perquè en el termini de 5 dies puguin instar el que convingui al seu dret, procedint a suspendre la data prevista per la celebració de la vista o per al llançament, de ser necessària per tenir dates immediates.

Gràcies per la vostra col·laboració!

www.habitatge.barcelona



**Ajuntament
de Barcelona**

