

RocaJunyent Informa

Departament Dret Immobiliari
28 d'abril de 2023



Llei pel Dret a l'Habitatge: Resum de les esmenes al Projecte de Llei

El Govern i els seus socis han anunciat que han arribat a un acord per a introduir una sèrie d'esmenes.

La Comissió de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana ha aprovat el dictamen en el qual s'inclou l'Informe que conté les esmenes a l'Avantprojecte de Llei de Dret a l'Habitatge acordades pel Govern i els seus socis, així com el text del Projecte de Llei acordat, que es resumeixen a continuació:

1. Declaració de les zones tensionades en el mercat del lloguer

Les condicions per a la declaració de zones tensionades es flexibilitzen, abastant més àrees per a aplicar les mesures de control pròpies de les zones tensionades (des de districtes censals fins a Comunitats Autònomes al complet). Aquesta declaració serà competència de cada Comunitat Autònoma que inclourà als Ajuntaments en la revisió de les zones.

Per a declarar una zona tensionada de lloguer, s'haurà de complir una de les següents condicions:

- Que el cost mitjà de l'hipoteca o del lloguer més les despeses i subministaments bàsics superi el 30% de la renda mitjana de les llars; o
- Que el preu de compra o lloguer de l'habitatge hagi augmentat almenys 3 punts per sobre de l'IPC en els cinc anys anteriors a la declaració d'àrea tensionada.

2. Concepte de “gran tenedor”

Si bé des de l'Avantprojecte original la definició de “gran tenedor” es fixava en 10 immobles, després de l'acord, les Comunitats Autònomes tindran la facultat de categoritzar com a “gran tenedor” a qualsevol persona que ostenti la propietat de 5 o més immobles en zona tensionada (excloent garatges i trasters).

3. Limitació de l'actualització de la renda

L'acord estableix, per a la totalitat dels contractes, que per a l'any 2023 es podrà topar l'actualització de la renda com a màxim en un 2%, mentre que per a l'any 2024 aquest límit se situa en un 3%.

4. Nou Índex de Referència

A partir de l'any 2025, l'IPC no podrà ser utilitzat com a referència per a l'actualització de la renda, per la qual cosa es passarà a elaborar pel Govern un nou índex, el qual, segons s'ha apuntat, serà inferior a l'IPC.

5. Pròrroga addicional

S'estableix una pròrroga extraordinària de màxim un any de durada -obligatòria en cas que l'arrendador sigui “gran tenedor”- aplicable als contractes d'habitatge en els quals finalitzi el període de pròrroga obligatòria de l'art. 9.1 o el període de pròrroga tàcita del 10.1 de la LAU.

Aquesta pròrroga, que és potestativa per a l'arrendatari, es podrà aplicar amb la condició que l'arrendatari acreditï, en virtut de certificat expedit pels serveis socials autonòmics o locals, la seva situació de vulnerabilitat social i econòmica. Al seu torn, és important destacar que aquesta mesura no és exclusiva de les zones tensionades, per la qual cosa podria ser aplicable amb caràcter general.

6. Renda màxima dels nous contractes

Únicament en les zones tensionades, els nous contractes que se subscriuguin estaran sotmesos a preu màxim (límit). En aquest punt es distingeix si l'arrendador és un gran o petit tenedor: Per als petits tenedors es prendrà com a referència la renda del contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hagués estat vigent en els últims cinc anys, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior.

En el cas dels grans tenedors, la nova renda s'establirà en funció del nou índex de contenció de preus pendent d'aprovació. Aquest mateix mètode serà aplicable també per a limitar la renda d'aquells habitatges de petits tenedors en l'habitatge dels quals no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament en els últims cinc anys.

7. Comissió de la immobiliària

Fins ara, el costum era que els honoraris de l'agència immobiliària fossin assumits per la part arrendatària, la qual cosa incrementava el desemborsament inicial que els inquilins havien de realitzar en accedir a l'habitatge i podia suposar una certa barrera d'entrada. A partir de l'entrada en vigor de la Llei, aquests honoraris i despeses de l'agència han de ser sufragats per l'arrendador.

8. Despeses addicionals

L'acord estableix, en la disposició final primera, que en zones tensionades els arrendadors no podran incrementar la renda a través de l'addició a la mateixa de despeses com ara la comunitat de propietaris o l'Impost de Béns Immobles.

9. Mesures en matèria de desnonaments

Entre altres mesures, l'acord reforça les mesures anti-desnonaments, establint (i) la prohibició de fixar desnonaments sense data concreta, per la qual cosa en tot cas les persones desnonades hauran de conèixer amb anterioritat el dia i l'hora en què es procedirà al desallotjament de l'habitatge i (ii) l'obligació de presentació per part del propietari de determinats documents acreditatius de la situació personal i econòmica dels ocupants i el seu sotmetiment al procediment de conciliació o mediació establert per l'Administració competent.

10. Regulació en matèria d'arrendaments d'ús diferent d'habitatge

El Projecte anuncia la constitució -en un termini de 6 mesos des de l'aprovació de la Llei- d'un grup de treball per a preparar un nou marc regulador dels contractes d'arrendament d'ús diferent del d'habitatge prevists en l'art. 3 de la LAU i, en particular, dels contractes d'arrendament celebrats per temporada sobre habitatges.

És important destacar que la potestat de declarar les zones tensionades és de les Comunitats Autònomes, per la qual cosa és previsible que les menys afins al Govern decideixin no aplicar les mesures que entrin en el seu àmbit competencial, o fins i tot recorrin la llei per invasió de competències autonòmiques, com ha avançat la Comunitat de Madrid.

Per a finalitzar, caldrà estar pendent de l'activitat legislativa en els pròxims dies, ja que el Projecte de Llei aprovat pel Ple del Congrés ha de ser remès al Senat, el qual al seu torn pot introduir esmenes o vetar el Projecte.