

Doble grau en ADE i DRET
Treball de fi de Grau (21067/22747)
Curs acadèmic 2023-2024

L'ESTATUT JURÍDIC DEL GRAN TENIDOR.

Marc jurídic i problemàtica de la posició jurídica del gran tenidor de la Llei de l'Habitatge 12/2023,
de 24 de maig.

Marina Joher Güibas
229571

Tutor del treball:
Josep Sandiumenge Farré



DECLARACIÓ D'AUTORIA I ORIGINALITAT

Jo, Marina Joher Güibas, certifico que el present treball no ha estat presentat per a l'avaluació de cap altra assignatura, ja sigui en part o en la seva totalitat. Certifico també que el seu contingut és original i que en sóc l'únic autor, no incloent cap material anteriorment publicat o escrit per altres persones llevat d'aquells casos indicats al llarg del text.

Com a autor/a de la memòria original d'aquest Treball Fi de Grau autoritzo la UPF a dipositar-la i publicar-la a l'e-Repository: Repositori Digital de la UPF, <http://repositori.upf.edu>, o en qualsevol altra plataforma digital creada per o participada per la Universitat, d'accés obert per Internet. Aquesta autorització té caràcter indefinit, gratuït i no exclusiu, és a dir, sóc lliure de publicar-la en qualsevol altre lloc.

Marina Joher Güibas

Barcelona, 14 de maig de 2024

BREU RESUM DEL CONTINGUT DEL TREBALL

L'esclat de la crisi econòmica de l'any 2008 va ser un moment decisiu del mercat immobiliari que va fer-lo entrar en situació d'estat crític i de constant evolució. La pandèmia COVID-19 fou un altre punt d'inflexió que ha marcat el sector de l'habitatge fins a dia d'avui, on la preocupació per trobar on viure i pagar el lloguer és present en molts ciutadans, sense oblidar el patiment dels propietaris pel seu patrimoni i rendiment immobiliari.

Amb la finalitat de proporcionar una oferta d'habitatge més àmplia i a l'abast d'un major sector de la població, el darrer 26 de maig del 2023 va entrar en vigor la nova Llei d'Habitatge, Llei 12/2023, del 24 de maig pel dret de l'habitatge. L'objectiu principal de la present regulació és la cobertura de l'excessiva demanda de lloguer amb preus i condicions assequibles per tot tipus de públic. Per això, s'introdueixen previsions i conceptes jurídics com la posició del gran tenidor que és la que serà objecte del present treball. Analitzarem la regulació dels drets i deures d'aquesta persona propietària de deu o cinc immobles, així com les especificitats del concepte i el seu impacte en les conseqüències en el mercat immobiliari a Catalunya. Veurem l'efectivitat d'aquesta posició jurídica a llarg i curt termini, exposant, també, comparacions amb els sistemes regulatoris de diferents països d'Europa.

ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ.....	1
2. SITUACIÓ DEL MERCAT DE L'HABITATGE	3
2.1. A ESPANYA	3
2.2. A CATALUNYA	4
3. LEGISLACIÓ ACTUAL.....	4
3.1. NECESSITAT DE NOVA REGULACIÓ	4
3.2. FINALITATS DE LA LLEI DE L'HABITATGE DE 24 DE MAIG DE 2023:.....	5
3.3. PRINCIPALS CANVIS LEGISLATIUS: AMPLIACIÓ PERO NO SUBSTITUCIÓ.....	6
3.3.1. Concepte de Zona de Mercat Residencial Tens:.....	6
3.3.2. Declaració de zona tensada:	6
3.3.3. Nombre d'immobles per ser gran tenidor:	7
3.3.4. Honoraris Professionals:.....	7
3.3.5. Índex de Referència:	7
3.3.6. Incentius Fiscals:.....	8
3.3.6.1. IRPF:.....	8
3.3.6.2. IBI:.....	8
3.4. ENTRADA EN VIGOR DE LA LIMITACIÓ DELS PREUS DEL LLOGUER A CATALUNYA:	9
4. EL CONCEPTE DE GRAN TENIDOR	9
4.1. JUSTIFICACIÓ DE LA POSICIÓ JURÍDICA	10
4.1.1. Concreció del concepte:	10
4.1.1.1. Quantitat d'immobles i còmput de m2	10
4.1.1.2. Ús Residencial i de tipus urbà.....	11
4.1.1.3. Destinació de l'habitatge	12
4.1.1.3.1. Arrendament per ús turístic	12
4.1.1.3.2. Arrendament per habitacions	12
4.1.1.4. Ubicació de l'habitatge	13
4.1.1.5. Titularitat de l'habitatge.....	13
4.1.1.5.1. Persona titular	13
4.1.1.5.3. Titularitat de societats sense personalitat jurídica o comunitat de béns	15
4.1.1.5.4. Titularitat per quotes hereditàries.....	16
4.1.2. Moment del Compliment dels requisits	16
4.1.3. Situacions sobrevingudes.....	16
4.1.4. Acreditació condició de gran tenidor	17
4.1.5. Règim d'altres comunitats autònomes espanyoles	17
4.2. OBLIGACIONS DE L'ARRENDADOR	18
4.2.1. Amb anterioritat a la Llei 12/2023 de l'habitatge.....	18
4.2.2. Amb la regulació especial.....	20
4.2.2.1. Segons la Llei 12/2023	20
4.2.2.1.1. Límit del preu del lloguer	20
4.2.2.1.2. Oferta de lloguer social prèvia a demandes judicials	21
4.2.2.1.3. Inadmissió de demandes de recuperació de finques	23
4.2.2.1.4. Renovació de contracte de lloguer social.....	23
4.2.2.1.5. Retorn dels desallotjaments	23
4.2.2.1.6. En Zones de Mercat Residencial Tensat.....	24
4.2.2.1.6.1. Potestats de l'administració autonòmica	24
4.2.2.1.6.2. Quantitat de ZMRT	25
4.2.2.1.6.3. Deures en ZMRT.....	25
4.2.2.1.6.4. Gran tenidor en ZMRT.....	26
4.2.2.1.6.5. Arrendador comú en ZMRT.....	26
4.2.2.1.7.1. Gran tenidor.....	27

4.2.2.1.7.2.	Arrendador comú.....	27
4.2.2.2.	Segons el Decret Llei 6/2024 , de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge	27
4.2.2.2.1.	<i>Drets d'adquisició preferent de l'administració pública</i>	27
4.2.2.2.2.	<i>Informació mínima d'oferta d'arrendament</i>	28
4.2.2.2.3.	<i>Arrendaments per a ús d'habitatge</i>	28
4.2.2.2.4.	<i>Règim sancionador</i>	29
5.	EL POSICIONAMENT D'INSTITUCIONS, GRUPS PARLAMENTARIS I ALTRES ENS SOCIALS	29
5.1.	LES CAMBRES DE LA PROPIETAT URBANA	29
5.1.1.	<i>Girona:</i>	29
5.1.2.	<i>Barcelona:</i>	30
5.1.3.	<i>Lleida:</i>	30
5.1.4.	<i>Tarragona:</i>	30
5.2.	PARTITS POLÍTICS:	30
5.3.	SINDICATS DE LLOGATERES:	31
5.4.	ASVAL: <i>ASSOCIACIÓ DE PROPIETARIS D'HABITATGE EN LLOGUER</i>	31
5.5.	TESTA: <i>EMPRESA ESPANYOLA LÍDER EN EL SECTOR DEL LLOGUER RESIDENCIAL A ESPANYA</i>	31
5.6.	ACORD D'ÒRGANS JURISDICCIONALS:	31
6.	MARC NORMATIU A ALTRES PAÏSOS D'EUROPA	32
6.1.	FRANÇA:.....	32
6.2.	REGNE UNIT:	33
6.3.	ALEMANYA:	34
6.4.	ITÀLIA:	35
6.5.	SUÈCIA:	35
7.	CONCLUSIONS	35
8.	BIBLIOGRAFIA:	37

1. INTRODUCCIÓ

“Vull independitzar-me però no m’ho puc permetre...”, “m’estic plantejant canviar de pis perquè és impagable i em fan pagar les despeses d’agència...”, són reflexions presents en converses entre tot tipus d’adults de la societat actual en les que hem, fins i tot, empatitzat. Però, i el propietari? “Tota la vida treballant per tenir un immoble que em generi rendiment i me l’ocupen...”, “He aconseguit incrementar el meu patrimoni i vull rendibilitzar-lo a través de l’arrendament, però no em compensa”, “Tinc una casa a la platja i una a la muntanya, dos pisos llogats i un heretat, quines obligacions tinc respecte els llogaters?”...

En els darrers anys, el sector de l’habitatge ha experimentat grans canvis, des de la perspectiva de qui busca un lloc on poder viure i cap als drets i deures del propietari d’aquests immobles. Trobar habitatge és una qüestió present en el dia a dia de la població degut, especialment, a l’encariment dels preus, afectant a un públic del tot extens: des de joves fins a adults que amplien el seu actiu. La legislació autonòmica és l’encarregada d’adoptar les mesures idònies per promoure i facilitar l’accés a l’habitatge, garantint aquest dret fonamental a tots els ciutadans, en exercici de la competència de les comunitats autònomes¹ en l’ordenació d’aquest àmbit (Art. 148.1.3 CE). Diverses lleis i decrets han estat aprovats i modificats darrerament, però la regulació actualment vigent és la que més impacte està provocant i menys resultats està aconseguint. Així, la Llei 11/2020 de Contenció de Rendes aprovada a Catalunya després de la pandèmia del 2019, ja va sotmetre a modificacions els preus del lloguer a l’empara del dret a l’habitatge. La regulació autonòmica ha estat actualitzada amb l’entrada en vigor² de la Llei 12/2023 pel dret a l’habitatge orientada a incrementar la disponibilitat d’habitatges, en especial, a les zones de mercat tensat on es considera que hi ha més dificultats per accedir-hi. A més a més, posa en risc la posició del propietari de més de cinc habitatges, condicionant-lo a mesures que seran analitzades, per examinar la seva efectivitat, en la posada en pràctica. Davant l’actual mercat immobiliari, el present treball **es focalitza en la posició jurídica del gran tenidor**, tant a Catalunya com a la resta de CCAA i de països d’Europa. Modificacions contractuals, incentius fiscals, limitacions del lloguer, protecció davant els desnonaments, ampliació de zones tensades... són algunes de les mesures adoptades per la vigent legislació catalana que

¹D’ara en endavant, CCAA.

²Entrà en vigor el dia 26 de maig de 2023, però es preveu aplicació gradual del seu contingut. Per exemple, les mesures de contenció de rendes dels nous contractes d’arrendament depenen de les resolucions de les zones de mercat residencial tensat. Nova llei d’habitatge: Preguntes freqüents, Grup Solfinc. Solfinc.

provoca opinions contraposades en defensa, d'una banda, del dret a l'habitatge i, de l'altra, del dret a la propietat que estan convençudes de les resultants conseqüències indesitjades pel legislador. Els objectius d'aquest estudi són, essencialment, els següents:

- Conèixer l'evolució del preu de lloguer i de venda dels immobles.
- Descobrir les novetats de la Llei 12/2023 i les seves conseqüències.
- Analitzar els supòsits inclosos en l'indeterminat concepte de gran tenidor.
- Veure els punts de vista de les Cambres de la Propietat de les províncies catalanes.
- Comparar la situació del propietari en altres territoris d'Espanya i d'Europa.
- Plantejar els buits legals.

D'acord amb aquestes finalitats, el treball s'estructurarà de la següent manera: Inicialment, situarem el mercat i l'actualitat amb estudis que posen número a l'evident desequilibri immobiliari de l'actualitat. Exposarem els propòsits de la llei en qüestió, així com les essencials novetats que planteja. En l'apartat quart, s'analitzarà el concepte de gran tenidor, comparant el règim jurídic previ a la regulació amb l'actual, així com si es tracta d'una persona jurídica o d'una física, centrant-nos, sobretot, en les ambigüitats que presenta la llei.

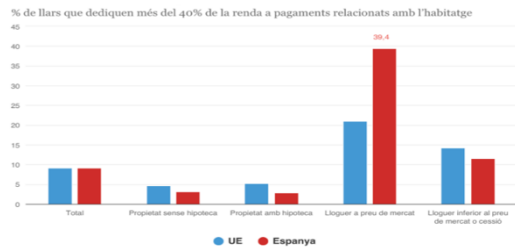
Seguidament, s'exposarà l'altre principal concepte que imposa diferents drets i deures als seus habitants de les zones de mercat tensat. Per tal de descobrir el ressò que està provocant la nova legislació, es detallaran el posicionament de les diferents cambres de la propietat de les províncies catalanes, així com dels partits polítics i sindicats de llogateres. Finalment, conclourem el treball veient la perspectiva a llarg termini que les mesures estudiades provocaran en el mercat, així com les mancances d'algunes previsions que poden fer tombar els inicials objectius legals.

2. SITUACIÓ DEL MERCAT DE L'HABITATGE

2.1. A Espanya

El sector de la immobiliària ha canviat substancialment en els darrers anys, donant a conèixer la preocupant vulnerabilitat econòmica que no permet fer front al pagament de la renda mensual del lloguer ni assumir els tipus d'interès de les hipoteques, en cas de compravenda. A partir del 2015, amb la recuperació de la crisi econòmica, el preu del lloguer va començar a incrementar, acumulant un creixement fins el 2021 del 13%, segons una estadística de l'Institut Nacional d'Estadística³ respecte l'Índex de Preus de l'Habitatge de Lloguer⁴. Cal destacar que la pandèmia del 2019 i les restriccions de mobilitat provocaren una contenció dels preus del lloguer juntament amb una pròrroga

Gràfic 1: Les llars espanyoles que resideixen en habitatges de lloguer tenen més dificultats econòmiques



Font: Dades del 2022 de CaixaBank Research, a partir de dades d'Eurostat.

<https://www.caixabankresearch.com/ca/analisi-sectorial/immobiliari/lloguer-habitatge-espanya-so-bre-l'increment-del-preu-del-lloguer-i>

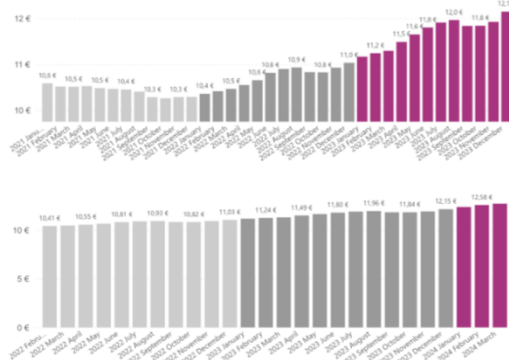
Gràfic 2: L'increment del preu del lloguer supera l'increment dels salaris a totes les comunitats autònomes

CC.LL.	Variació entre el 2015 i el 2021 (%)				Cant. salaris	Variació entre el 2017 i el 2023 (%)	
	ÍNDEX INE	ÍNDEX ISTAT	ÍNDEX ISTAT (preu)	ÍNDEX ISTAT (salari)		Índex Preus CaixaBank	Cant. salaris (2017-17-2023)
Andalusia	15,1	23,3	23,0	24,7	2,9	24,7	8,9
Aragó	15,0	20,9	18,2	19,3	5,8	119	8,7
Astúries	11,0	16,9	14,1	14,3	8,4	11,7	2,3
B. Balears	16,7	22,7	23,6	24,2	2,7	12,6	12,8
Canàries	13,7	23,8	20,0	22,0	-1,6	24,9	11,9
Catalunya	8,9	12,3	12,9	12,2	2,9	14,9	4,8
Castella i Lleó	9,0	18,6	16,5	16,5	6,8	11,5	9,2
Castella-La Manxa	12,9	21,4	18,6	21,5	2,5	20,2	10
Galícia	14,9	23,9	23,2	24,7	2,6	20,2	14,4
Com. Valenciana	11,9	20,5	21,7	20,6	6,8	13,9	11,1
Extremadura	8,6	18,0	14,6	14,7	3,9	-	6,2
País Basc	9,1	12,9	12,3	12,2	10,8	10,8	9,8
Com. Madrid	12,8	23,6	23,2	22,4	6,8	31,4	16,8
Múrcia	12,7	20,0	20,0	21,6	6,8	6,0	12
La Rioja	10,8	13,6	16,0	21,6	6,8	-	6,2
TOTAL NACIONAL	11,1	23,8	22,7	23,4	6,3	22,7	11,8

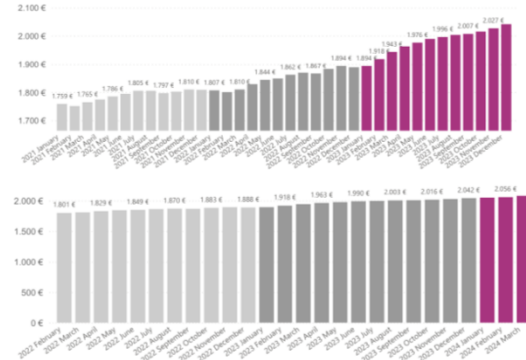
Notes: (*) Índex CaixaBank del preu del lloguer es calcula a partir dels rebuts domiciliats en concepte de lloguer. No es publiquen dades de Navarra i del País Basc perquè els índexs de l'INE i del MITMA es construeixen a partir de fonts tributàries de les dades sobre arrendaments d'habitatge residencial. Preu del lloguer d'habitatges unifamiliars.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes, del MITMA i de l'INE. <https://www.caixabankresearch.com/ca/analisi-sectorial/immobiliari/lloguer-habitatge-espanya-so-bre-l'increment-del-preu-del-lloguer-i>

Gràfic 3: Evolució del preu d'oferta - Mercat lloguer a Espanya



Gràfic 4: Evolució del preu d'oferta - Mercat compravenda a Espanya



Font: Gràfics elaborats a partir del preu total i la superfície publicada a la web d'Idealista i el preu unitari del lloguer, des del 2021 fins el mes de març del 2024. https://www.idealista.com/data/estudios-de-mercado/Informe_residencial_mensual_Espa%C3%B1a

contractual obligatòria de sis mesos, d'acord amb el Reial Decret llei 11/2020, pel qual s'adopten mesures urgents per afrontar la COVID-19. Malauradament, l'increment dels preus del lloguer ha superat els ingressos dels espanyols inquilins arribant al punt de destinar quasi

³D'ara en endavant, INE.

⁴IPHL.

la meitat dels abonaments al pagament de la renda de l'habitatge, fet que ha provocat que la demanda de lloguer entrés en tensió a tota la Unió Europea, especialment, en el nostre estat⁵.

2.2. A Catalunya

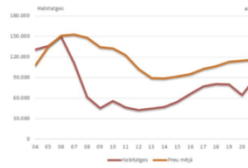
Es registra un descens considerable⁶ en la quantitat d'habitatges disponibles per cobrir l'elevada demanda del lloguer, en contraposició de la variació interanual positiva de la renda a pagar. Entretant, la possibilitat de compravenda és una alternativa a l'abast d'un nombre reduït de la població degut als alts preus que també augmenten, però a una intensitat inferior⁷.

3. LEGISLACIÓ ACTUAL

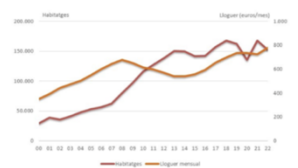
3.1. Necessitat de nova regulació

La secretària general de l'Associació Catalana de Municipis⁸ va manifestar⁹ l'urgent tramitació de la proposició de llei per donar preferència a l'administració en l'adquisició dels actius de la SAREB¹⁰. La intenció era potenciar els drets d'adquisició preferent de l'administració pública, respecte els habitatges que estan a mans d'aquesta entitat pública creada al 2012. Per això, és necessari el control i la revisió de la regulació de la SAREB per poder destinar els 13.499 immobles dels quals disposa, a finalitats socials, així ho expressa l'ACM, a fi de preveure finançament i cobrir les despeses assumides per les entitats locals. Es registren ja conseqüències contràries¹¹ a les inicialment

Gràfic 5: L'evolució del mercat de compravenda d'habitatges a Catalunya

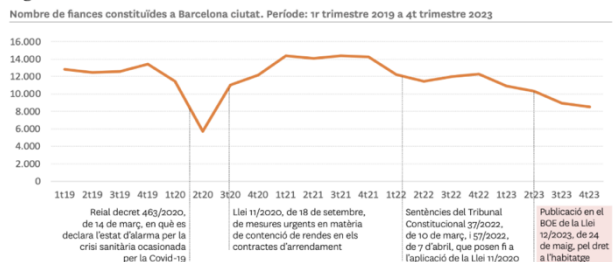


Gràfic 6: L'evolució del lloguer a Catalunya



Font: Dades extretes de la base de dades de fiances de lloguer depositades a l'Incasò i proporcionades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. https://habitatge.gencat.cat/web/contenut/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/Infomes-trimestrals/Bulleti_habitatge_2022.pdf

Gràfic 7: La llei per al dret a l'habitatge accelera la pèrdua de nous contractes de lloguer



Font: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre el mercat de lloguer d'habitatge, basat en dades estadístiques de l'Incasòl.

⁵A partir de dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i de l'INE, CaixaBank Research compara la variació del preu del lloguer amb l'increment salarial de 15 CCAA d'Espanya, fonamentades en rebuts domiciliats de lloguer i fonts tributàries sobre arrendaments de l'habitatge habitual.

⁶Centrant-nos en Catalunya, l'informe del 2022 realitzat pel Departament de Territori de la Generalitat.

⁷Segons les dades recollides per Idealista, a l'any 2023, el preu del metre quadrat en el mercat de la compra d'immobles és de 2.042 euros, mentre que el preu del lloguer és de 12,1 euros per metre quadrat. S'observa com en els darrers tres anys no han parat d'augmentar aquests preus.

⁸D'ara en endavant, l'anomenem ACM.

⁹En la compareixença a la Comissió d'Economia i Hisenda del Parlament de Catalunya realitzada el 18 d'abril de 2023.

¹⁰Societat de Gestió d'Actius Procedents de Reestructuració Bancària.

¹¹Informe publicat per la Càtedra d'Habitatge de la Universitat Pompeu Fabra i l'APCE, Associació de Promotors de Catalunya. Fruit de l'enquesta de l'APCE als associats per obtenir dades reals de l'efecte sobre el mercat del lloguer a Catalunya del 2023. I, d'acord amb l'Informe de la Cambra de la Propietat sobre el mercat del lloguer d'habitatge, basat en dades de l'Incasòl, es registra una pèrdua del mercat a Barcelona del 25 i 31% així com el descens de la quota de mercat dels lloguers més assequibles, arrel de la Llei 12/2023, un 10% inferior als nou contractes de lloguer d'habitatge del 2022 a tota Catalunya.

volgudes a la llei catalana 11/2020¹²: enlloc d'aconseguir un increment en l'oferta d'immobles i una reducció dels preus, va augmentar la ràtio de compravendes d'aquells habitatges que tenien un preu superior al de referència, així com un encariment del lloguer. D'aquí, la necessitat de promoure incentius per transmetre seguretat jurídica als propietaris davant dels impagaments o ocupacions; així com facilitar la concessió de préstecs, sobretot als joves capaçs d'adquirir un habitatge, per tal de cobrir la demanda en el mercat del lloguer.

La Federació Nacional d'Associacions Immobiliàries ha detectat un **descens del 30,57% de l'oferta del lloguer** des de l'arribada de la nova llei de l'habitatge. No ho fa en el mateix nivell la **demanda**, que no para d'**augmentar** degut al major enduriment de les condicions imposades als futurs llogaters i els alts preus de compra que la fan inaccessible. A més, un 13,07% dels propietaris prefereix l'**opció de venda o de lloguer temporal (15,44%) o turístic (6,23%)**¹³. Les agències també es veuen perjudicades per aquests canvis legals a fi d'evitar pagar més despeses arribant a tancar el negoci per manca d'inventari del mercat. El president, José María Alfaro¹⁴, d'aquesta institució, demana a les forces governamentals la implantació de solucions que gestionin la situació en benefici de tot ciutadà, deixant de banda els possibles interessos electorals que puguin ser objecte d'impediment. D'altra banda, l'APCE conclou, dels estudis realitzats als seus associats, un descens en la construcció, en l'oferta de lloguer i en la rehabilitació immobiliària, contràriament a la **creixent inseguretat jurídica, dificultat de finançament, incerta rendibilitat econòmica i excessiva protecció del llogater** que fan augmentar la cerca d'inversions més favorables¹⁵. Així doncs, el dia **24 de maig de 2023 es publicà la Llei 12/2023** pel dret a l'habitatge per tal de cobrir les absències en polítiques legislatives estatals en matèria d'habitatge on es troben implicats valors fonamentals com la igualtat i el tractament uniforme constitucionalment garantit i que calia reforçar¹⁶.

3.2. Finalitats de la llei de l'habitatge de 24 de maig de 2023:

L'objectiu principal¹⁷ és regular els drets i deures dels ciutadans relacionats amb l'habitatge i la seva propietat: a través de mesures que **facilitin un habitatge digne** i incrementin l'abast a

¹²de Mesures Urgents en Matèria de Contenció de Rendes als contractes d'arrendament d'habitatge.

¹³FAI (2023) *La oferta de alquiler habitual descende un 30,57% desde la entrada en vigor de la nueva Ley de Vivienda*, FAI Federación de Asociaciones Inmobiliarias.

¹⁴A partir d'aquestes dades extretes d'anàlisis realitzat a 637 agències immobiliàries de totes les CCAA.

¹⁵*Quantificació dels Efectes de la Nova Llei d'Habitatge en el Mercat de Lloguer a Catalunya*. Novembre 2023. Apcebcn.cat.

¹⁶Sentència del Tribunal Constitucional 16/2018, de 22 de febrer constata la manca de normes estatals que assegurin un igualitari exercici de la propietat privada fa que la competència autonòmica en aquest sector immobiliari no tingui límits constitucionals, STC 80/2018, de 5 de juliol.

¹⁷El preàmbul de la llei de 24 de maig de 2023 exposa extensament els motius i objectius de la regulació.

oferta assequible i adaptada als àmbits urbans i rurals. Permetrà **garantir seguretat i integritat** dels ciutadans i millorar la comunicació en el procés d'accés a l'habitatge¹⁸, basat en la completa, comprensible i accessible informació per a ambdues parts contractants. Es diferencien dues polítiques públiques de protecció de l'habitatge: **l'habitatge social i l'habitatge de preu limitat**. En primer lloc, es pretén oferir un ampli ventall d'immobles socials a través de mesures com la dotació pública de l'habitatge, donant preferència a la destinació del sòl per a usos d'interès social. I, en segon lloc, es limita l'import, la venda i l'arrendament de l'habitatge a nivell administratiu. Per fomentar el dret a la propietat així com la reducció del nombre de desocupacions indegudes, es concreta el concepte jurídic de **gran tenidor per aquelles persones físiques o jurídiques titulars de més de deu immobles urbans o de cinc immobles pel cas que siguin d'ús residencial**¹⁹. A més, la introducció de les **àrees de mercat residencial tensat** pretén **anul·lar els desequilibris** existents en zones on l'oferta d'habitatge està en risc i fomentar l'assequibilitat a **curt termini** d'aquest dret a l'habitatge a través de la intervenció i implicació dels poders públics. Per tot això, el legislador ha adequat les regulacions prèvies a les necessitats del present. Institucionalment²⁰ es reconeix el dret a l'habitatge afavorint l'abast dels qui no disposen de recursos suficients.

3.3. Principals canvis legislatius: ampliació pero no substitució²¹

3.3.1. *Concepte de Zona de Mercat Residencial Tens*²²:

Són **territoris amb risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població**²³ on cal promocionar una major assequibilitat als contractes d'arrendaments dels immobles.

3.3.2. *Declaració de zona tensada*:

Correspon a l'administració autonòmica²⁴ la declaració de ZMRT amb una vigència de **tres anys**, amb possible pròrroga anual²⁵. És preceptiva la tramitació d'un procediment destinat a aconseguir informació sobre la zona a analitzar; a través d'indicadors de preus i de renda, juntament amb estudis de distribució de l'espai dels habitants donaran lloc a una resolució motivada. Es requereix d'especial justificació del risc d'insuficiència d'habitatge pels residents

¹⁸Art. 8 i següents.

¹⁹Aquesta darrera especificació és la novetat que diferencia la llei actual de la ja existent previsió del Real Decret-Llei 11/2020.

²⁰Amb la Carta Social Europea de 1961, revisada al 1996, l'art. 19 del Pilar Europeu dels drets socials i l'art. 34.3 de la Carta de Drets Fonamentals de la UE.

²¹Poveda, A. (2023) *¿Quiénes son los grandes tenedores según la nueva ley de vivienda?*, La Vanguardia.

²²D'ara en endavant, ZMRT.

²³Segons l'art. 18.1.

²⁴Segons l'art. 18.2.

²⁵Art 18.2 apartat d) Llei 12/2023. Cal tenir en compte l'actualització de la renda del contracte objecte de pròrroga a dia d'avui per determinar l'import, segons la cambra de la propietat Urbana de Barcelona.

i de l'exposició de mesures orientades a crear noves llars econòmiques on hi hagi un cost d'hipoteca o de lloguer, incloses les despeses, **més gran del 30% de la renda mitjana dels habitatges o que el preu d'adquisició o de l'arrendament hagi incrementat en un 3% l'IPC dels darrers 5 anys a la declaració de ZMRT**²⁶. La designació suposa també l'assumpció de les exigències de col·laboració i transmissió de la informació de la qual disposen els grans tenidors, concepte que pot ser concretat per cada CCAA si ho expressen a la memòria justificativa de la declaració de ZMRT²⁷. Equival a l'existent qualificació d'**àrees amb mercat d'habitatge tensat**, de la llei 11/2020²⁸, de 29 de setembre, per sotmetre-les a contenció de rendes si tenen aquesta delimitació durant màxim 5 anys.

3.3.3. *Nombre d'immobles per ser gran tenidor:*

Titular de **5 o més immobles en ZMRT**²⁹ i **més de 10**, en defecte d'aquest tipus de zona.

3.3.4. *Honoraris Professionals:*

Les despeses relacionades amb la gestió immobiliària i de contractes van a càrrec del **propietari** de l'immoble, independentment de si és persona física o jurídica³⁰. Atenent al tenor literal, s'inclouen els honoraris de gestió immobiliària i les despeses vinculades a la formalització del contracte³¹. L'OCU³² ho critica, mentre que el Consell General de Col·legis d'Agents de la Propietat immobiliària defensa aquest canvi cap al foment de l'economia sumergida i a l'obligació de l'arrendatari de buscar-se assessorament en cas de prescindir dels serveis dels agents³³, suposant una invasió de competències en les relacions privades.

3.3.5. *Índex de Referència*³⁴:

Diferent de l'IPC, s'estableix un **sistema de referència** per l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge més estable que pretén evitar increments desproporcionats³⁵. Resulta aplicable als contractes conclusos abans de la llei, pel 2025.

²⁶Apartat tercer de l'art. 18.

²⁷Art. 3 k) de la Llei 12/2023.

²⁸Aquesta llei prèvia exposava en els art. 2 i 3 els requisits i procediment per a la declaració en qüestió.

²⁹Aplicable la concreció només, en el cas de Catalunya per ser l'única CCAA que ha declarat ZMRT.

³⁰Disposició final primera que modifica l'art. 20.1 de la LAU.

³¹D'acord amb l'Assessora Jurídica i Advocada de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, Eva Cordobés.

³²Organització de Consumidors i Usuaris. Alonso, E. L. (2023) *La OCU critica que los costes de la ley de vivienda recaigan en los arrendadores*, El Periódico de España, 1 de maig de 2023.

³³Aranda, J. L. (2023) *Los agentes inmobiliarios critican que la ley de vivienda no obligue a un registro de los profesionales*, Ediciones EL PAÍS S.L, 18 de maig de 2023.

³⁴S'analitzarà amb més profunditat en l'apartat 4.4.1.

³⁵Segons la disposició addicional onzena de la llei de 24 maig del 2023.

3.3.6. *Incentius Fiscals:*

3.3.6.1. IRPF³⁶:

A partir de l'1 de gener de 2024³⁷, es duran a terme reduccions fiscals per a reflectir-se a la declaració de la renda de les persones físiques a presentar al mes de juny de 2025. Es preveu una **reducció/bonificació del 90%** en el rendiment net del lloguer de l'habitatge situat en **ZMRT**, en cas de nou contracte formalitzat pel mateix arrendador i renda inicial rebaixada **més d'un 5%** respecte l'última vigent, després d'aplicar-hi l'actualització anual. Serà del **70% en cas de tractar-se del primer habitatge en ZMRT** que llogui el contribuent i l'arrendatari tingui entre 18 i 35 anys, o bé habitatges protegits on l'arrendador sigui l'administració pública o entitats del tercer sector o sense ànim de lucre³⁸.

L'apartat c) de l'art. 23 de la llei 35/2006 queda modificat establint la possible reducció del **60%** sobre rendiments nets quan s'hagin realitzat **obres de rehabilitació³⁹ de l'habitatge en els dos anys** anteriors, amb una màxima reducció de 5.000€⁴⁰. En defecte de les situacions anteriors, es permet la reducció del 50% del rendiment net positiu dels arrendaments de béns immobles destinats a l'habitatge. El pagament d'aquestes obres en efectiu no permetrà la deducció. Així, un contracte signat abans del 26 de maig de 2023, la reducció serà del 60% al 2023 i també al 2024; mentre que un contracte signat després de l'entrada en vigor d'aquesta llei de l'habitatge, la reducció al 2023 serà també del 60%, però a partir del 2024, del 50%.

3.3.6.2. IBI⁴¹:

Tot propietari de mínim 4 habitatges que mantingui desocupats durant més de 2 anys algun dels habitatges d'ús residencial, veurà **incrementat el recàrrec de l'IBI** en funció de la durada i la quantitat d'habitatges desocupats del mateix titular, podent minvar del 50 al 150% de la quota líquida. La finalitat és evitar o reduir la desocupació i optimitzar l'ús dels parcs residencials, penalitzant pel període de temps que el propietari té l'habitatge desocupat.

³⁶Atenent a les previsions de la disposició final segona, relativa a incentius fiscals aplicables en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques als contractes d'arrendament d'immobles destinats a l'habitatge subscrits a partir de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023. Pels contractes subscrits abans d'aquesta entrada en vigor es manté la reducció de l'art. 23.2 previ a la modificació, del 60%. (Segons la disposició transitòria de la Llei 12/2023).

³⁷Segons la disposició final novena, la disposició final segona entra en vigor l'1 de gener de l'any següent al de la seva publicació al BOE.

³⁸Segons la conferència "Últimes novetats: Declaració de ZMRT a Catalunya", Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. 19 de març de 2024.

³⁹Si compleixen els requisits de l'art. 41 del Reglament d'IRPF.

⁴⁰Segons l'Assessora Jurídica i Advocada de la Cambra de la Propietat de Barcelona, Rosa Mari Peris en la webinar del divendres 12/01/2024.

⁴¹Segons la disposició final tercera Llei de 24 maig 2023.

3.4. Entrada en vigor de la limitació dels preus del lloguer a Catalunya:

La Generalitat de Catalunya ha declarat, per una vigència de 3 anys prorrogable anualment⁴², **271⁴³ municipis com a ZMRT⁴⁴ de l'habitatge**. La limitació estatal de preus del lloguer s'aplica als contractes d'arrendament⁴⁵ firmats a partir del 16 de març de 2024⁴⁶ en les ZMRT, sense caràcter retroactiu. És la **primera comunitat autònoma** espanyola que executarà la llei per ser l'única que ha sol·licitat la seva aplicació, seguida per Astúries⁴⁷. Tot i la recent incorporació, ja es preveu un efecte contrari al que es vol, implicant una reducció de l'oferta d'aquests immobles: un 44% dels socis enquestats per l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE) han cessat la seva inversió, un 22% l'ha reduïda, un 19% ha canviat el lloc de destinació de la inversió⁴⁸. A més, la gran majoria dels propietaris dels habitatges de lloguer són petits tenidors que estan hipotecats per pagar els immobles: la pujada dels tipus d'interès i el límit de renda crea un rebuig, desincentiva l'opció de lloguer enfront a la de vendre per treure'n rendiment i fa que els promotors prefereixin invertir en altres CCAA⁴⁹. Tot i això, valoren que aquest índex estatal basat en dades d'Hisenda i dels ingressos reflecteix, en major mesura, la realitat del mercat en contraposició de l'índex català calculat a partir de dipòsits de lloguer de l'Incasòl⁵⁰.

4. EL CONCEPTE DE GRAN TENIDOR

Fou redefinit en el Real Decret 11/2020, com a persona física o jurídica titular de més de 10 immobles urbans, exclosos els garatges i trasters, o de superfícies construïdes de més de 1.500 metres quadrats⁵¹. Registrant un total de 27.558 d'habitatges en mans de grans tenidors⁵², es va

⁴²Art. 18.2 d) de la Llei de l'Habitatge 2023.

⁴³*El Govern afegeix 131 municipis a les zones tensionades per limitar el preu del lloguer* (2024) Nació Digital.

⁴⁴Concepte que serà explicat més endavant.

⁴⁵Resta fora de l'àmbit d'aplicació l'obra nova que podrà incrementar el preu en cas de reformes a l'immoble. *324 Notícies. 03/03/2024. Així funciona el nou índex de preus per limitar el lloguer en 140 municipis catalans*

⁴⁶Limitació del preu del lloguer de l'habitatge. Recuperat de <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/index.html> (Consultat: 11 abril 2024).

⁴⁷Tot i que encara no ha definit les seves zones tensades i no ha reduït l'umbral a 5 immobles urbans, té intencions de limitar els preus de l'habitatge. Tot i així, s'ha experimentat un increment del 44,7% respecte els propietaris (grans tenidors) de més de 10 habitatges, la gran majoria d'ells són persones físiques. Caldrà un càlcul específic degut al diferent règim fiscal. - *Los grandes caseros aumentan en Asturias casi el doble en la última década*, La Voz de Asturias, 3 març 2024.

⁴⁸Gutiérrez, M. (2024) *Els promotors alerten que el límit al lloguer ja redueix la inversió residencial*, La Vanguardia.

⁴⁹Europa Press Catalunya (2024) *El 19% de promotores ha trasladado su inversión fuera de Catalunya, según una encuesta de APCE*, Europa Press Catalunya.

⁵⁰És un ens públic de la Generalitat de Catalunya amb caràcter autònom i comercial que va ser creat amb la llei 4/1980 del Parlament de Catalunya.

⁵¹Art. 4 del Real Decret 11/2020.

⁵²Preàmbul de la Llei 1/2022 de 3 de març, per la qual es modificava la Llei 24/2015 de 29 de juliol.

aprovar la Llei 1/2022 de 3 de març, per la qual es modificava la Llei 24/2015 de 29 de juliol, on es definien com a persones jurídiques titulars de més de deu habitatges, enlloc de 15 per persones físiques⁵³. La finalitat era apropar-se a les mesures aprovades a nivell estatal. Amb la nova llei vigent del 24 de maig de 2023, **no es diferencia entre persona física o jurídica i s'acota el concepte als immobles i superfície d'ús residencial**. S'afegeix també, la particularitat de 5 immobles urbans d'ús residencial en cas de situar-se en ZMRT, amb la preceptiva justificació autonòmica en una memòria⁵⁴. A continuació exposarem casos per veure la seva aplicació pràctica i no precisada per la llei.

4.1. Justificació de la posició jurídica

La major restricció que passa de 10 a 5 immobles, és més acotada que la definició estatal a fi de cobrir les urgents necessitats d'habitatge i garantir aquest dret a tota la població⁵⁵.

4.1.1. *Concreció del concepte:*

La llei desprèn ambigüitat i indefinició⁵⁶ en el marc normatiu d'aquesta situació jurídica. Per això, els criteris establerts pels jutges⁵⁷ i advocats permeten una interpretació més uniforme. Caldria una major delimitació⁵⁸ de la norma per donar lloc seguretat jurídica.

4.1.1.1. Quantitat d'immobles i còmput de m^2

En espais no designats com a ZMRT, el titular de **més** de deu (no deu) o bé, **més de 1500** metres quadrats (no 1500 exactes) tindrà la consideració de gran tenidor. Mentre que si la CCAA delimita més el concepte, serà gran tenidor aquell que tingui **5 o més**. Per exemple, un titular d'11 o 1501 m^2 tindrà el caràcter de gran tenidora de la mateixa manera que una altra propietària de 50 immobles o 200.000 m^2 , o de 5 immobles si estan situats en una ZMRT⁵⁹.

La copropietat no està especificada a la llei, però **no implica un tracte diferent respecte la plena propietat**. Per exemple, en cas de copropietat de més d'1 immoble sumant més de 1500 m^2 construïts en les titularitats compartides, es tindrà en **consideració totes les parts alíquotas respecte les finques sobre les quals s'ostenti algun percentatge de participació**.

⁵³Preàmbul part IV, de la Llei 1/2022 de 3 de març, per la qual es modificava la Llei 24/2015 de 29 de juliol.

⁵⁴Art. 3 lletra k) Llei 12/2023.

⁵⁵Així ho argumenta la secretaria d'Habitatge que ho considera com una mesura d'increment experimentat en la quantitat d'immobles disponibles a l'abast dels llogaters (Art. 1 de la Llei 12/2023).

⁵⁶Opinió de l'Advocat, Doctor en Dret Civil i Vocal de la Comissió de Codificació de Catalunya Suprem, Francisco M. Echeverría Summers.

⁵⁷Ens atendrem, en especial, als Criteris Orientadors aprovats pels Jutges de Primera Instància de Barcelona, en motiu de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

⁵⁸Aplicant el criteri de «odiosa sunt restringenda», realitzar la interpretació més restrictiva de la norma.

⁵⁹Opinió de l'advocat i director general de l'Agència Negociadora del Lloguer, José Ramón Zurdo, publicada a Fotocalife el 5 de març de 2024.

És a dir, si s'és copropietari de 13 immobles al 50% de cadascun i els m^2 d'ús residencial construïts conjuntament sumen 6000, la part alíquota serà de $3.000 m^2$ i per tant superior als 1500 exigits. Així doncs, en supòsits de menys de 10 habitatges amb titularitat plena, els m^2 en conjunt aplicant les quotes indivises és el que determinarà la inclusió en el concepte, en cas de superar els $1500^{60} m^2$. Pel còmput de la **superfície construïda**⁶¹, només es computen com a m^2 els dels elements estructurals com són els pilars, columnes, murs de càrrega, murs perimetrals, porxos, espais destinats a dipòsits, altells... En cas de dubte sobre la consideració d'algun element, l'escriptura de compravenda de l'immoble ho ha d'especificar. Per tant, és gran tenidor el titular de més de 10 o més habitatges o d'una superfície construïda inferior a 1500 metres quadrats d'ús residencial en zones no considerades tensades. D'altra banda, si es tracta d'un immoble individualment identificat en el Registre però està dividit en més d'un departament físicament, caldrà atendre a la **relació de les propietats que consti en la certificació del Registre de la Propietat**. Així, si tan sols un dels immobles d'una finca registral formada per varis, té característiques d'habitatge, tota la finca s'inclourà en el còmput del topall com un immoble i tenint en compte només els m^2 residencials.

4.1.1.2. Ús Residencial i de tipus urbà

Es concreta que han de tenir un ús residencial: que puguin ser habitatges⁶², és a dir, habitatges⁶³ amb cèdula **d'habitabilitat**⁶⁴; d'aquí que s'exclouguin els garatges, locals no reacondicionats com habitatges, magatzems i altres construccions sense aquest tipus d'ús. L'**ús domèstic** inclou les residències unifamiliars (ocupades per una família), apartaments, immobles en copropietat, residències heredades així com també la principal (allà on viu el propietari). Mentre que en queden fora els immobles d'ús industrial, dotacional, comercial i hotelier. Així, aquell titular d'un complex hotelier de 80 habitacions que vulgui llogar un habitatge que té en propietat, no se li imposaran els deures del gran tenidor⁶⁵. A més de residencials, **han de tenir caire urbà, i no rústic**⁶⁶; i, pel còmput de $1.500 m^2$ només s'exigeix l'ús residencial.

⁶⁰Opinió del Magistrat de la Sala 1ª del Tribunal Suprem, Antonio Salas Carceller.

⁶¹A la Llei de contenció de rendes es referia a superfície útil, regint-se per la cèdula d'habitabilitat.

⁶²Art. 3 lletra a) Llei 12/2023: edifici destinat a la residència i habitació de persones amb condicions mínimes d'habitabilitat exigides legalment [...].

⁶³Segons el consell de la propietat immobiliària de LEFEBVRE de 30 de juny de 2023.

⁶⁴¿Qué es un gran tenedor con la nueva ley de vivienda? La nueva Ley de Vivienda está suscitando muchas dudas con respecto a qué se considera ser gran tenedor de viviendas (2023). Idealista.

⁶⁵Segons l'opinió de l'Agència Negociadora del Lloguer sobre el concepte de gran tenidor d'habitatges.

⁶⁶Segons l'opinió de l'advocat i director general de l'Agència Negociadora del Lloguer, José Ramón Zurdo, publicada a Fotocasalife el 5 de març de 2024.

4.1.1.3. Destinació de l'habitatge

Tot i la concreció anterior, no es va més enllà, **no es diferencia segons la destinació de l'habitatge**, tant si és l'habitual propi/principal, com si és segona residència, arrendat, hereditat o en copropietat amb altres persones, es tindrà en compte ja que el **concepte de titularitat és general**. Per tant, si hom posseeix en propietat l'habitatge on es resideix i viu habitualment i aquest té una superfície superior a 1500 m², l'arrendament de qualsevol altre immoble que tingui en propietat estarà sotmès a les previsions de l'actual llei. Per exemple, en cas de propietari d'un habitatge d'ús habitual, dues cases més on només hi va els caps de setmana (una a la muntanya i l'altra a la platja) i 7 més que estan arrendats; es qualificarà com a gran tenidor, sempre que estiguin situats a la **mateixa zona** i siguin immobles d'ús residencial: amb cèdula d'habitabilitat i en nuclis urbans (ciutats o pobles). La finalitat de l'arrendament ha de constar expressada, sinó **es considerarà habitatge permanent**⁶⁷.

4.1.1.3.1. Arrendament per ús turístic⁶⁸

El Decret Llei 6/2024⁶⁹ s'encarrega de cobrir el buit legal de la Llei 12/2023 respecte l'arrendament destinat a ús turístic que neix fruit dels canvis de destí i necessitat d'habitatge per un període reduït i de la fugida de la contenció de preus. És motiu del 24% menys d'oferta de lloguer permanent⁷⁰ i de l'alternativa d'un terç dels immobles de Barcelona.

4.1.1.3.2. Arrendament per habitacions⁷¹

Accentua la seva presència en el mercat després de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023 convertint la vocació de permanència⁷² de l'habitatge en una fragmentació ocupacional ocasional. No poden ser subscrits⁷³ contractes d'aquest tipus amb la finalitat d'esquivar les regles de l'arrendament d'habitatge. En aquest cas, el conjunt de les rendes acordades no podrà ser superior al topall màxim establert si fos unitari⁷⁴. S'introdueix una tutela administrativa per delimitar la llibertat de l'aprofitament de règims jurídics més favorables. I s'exigeix un motiu justificatiu i no en frau de llei per acreditar la temporalitat, per exemple: contracte de lloguer

⁶⁷Art. 5 Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

⁶⁸Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

⁶⁹L'art. 64 de l'EAC permet la publicació de Decrets lleis per part dels governs autonòmics, sense competència de l'Estat per reformar-los, en situacions de necessitats i urgència com el dret a un habitatge digne.

⁷⁰Es considera habitatge permanent per necessitats professionals, laborals, assistència mèdica o similars, d'acord amb la incorporació de l'art. 66 bis a la Llei 18/2007.

⁷¹Analitzat més endavant a l'apartat de 4.2.2.2. d'acord amb la regulació especial del Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

⁷²Consagrada a l'art. 2.1 de la LAU.

⁷³Art. 5 del Decret Llei 6/2024 que afegeix l'art. 66 bis a la Llei 18/2007, de 28 de desembre.

⁷⁴Art. 66 bis.4 que resulta modificat per l'art. 5 del Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

en un habitatge als pirineus pels mesos d'hivern o un contracte per habitar a Barcelona durant el que dura el màster que l'arrendatari cursa.

4.1.1.4. Ubicació de l'habitatge

Convé consensuar una altra indefinició de la llei respecte la situació concreta dels immobles: **es requereix que estigui localitzats en la mateixa zona**⁷⁵ i tots ells dins del territori nacional⁷⁶. En cas de regulació autonòmica, es computaran els immobles situats en una mateixa ZMRT, mentre que, en defecte de previsió de les CCAA es tindrà en compte el conjunt del territori espanyol⁷⁷. Per tant, un propietari de 7 immobles en diferents CCAA, pot ser que tingui aquesta consideració en alguns territoris i en d'altres no. Si dins una mateixa ZMRT té 4 immobles i en una altra n'hi té 6 no serà gran tenidor globalment per tota la CCAA sinó només en la ZMRT que superi el llindar⁷⁸ publicat per aquella CCAA⁷⁹.

4.1.1.5. Titularitat de l'habitatge

Fa referència a qualsevol dret de la propietat o **dret real que comporti les facultats d'ús i gaudi de l'immoble** i la potestat de cedir aquest bé a lloguer. D'aquí el nom de "gran tenidor" i no de "gran propietari". S'inclouen els **actes d'administració ordinària** sobre l'immoble, així com les situacions d'**usdefruit i no la nua propietat**⁸⁰. Suposant el cas que una persona física és propietària de 3 habitatges i té l'usdefruit de 7 altres més, la considerem gran tenidora per la titularitat que li atorga el dret a llogar l'habitatge a un tercer⁸¹.

4.1.1.5.1. Persona titular

No diferencia entre persones físiques o jurídiques: ambdues adquireixen els **mateixos drets i deures**. Excepte els promotors socials⁸² que se'ls exclou d'aquesta consideració jurídica. En cas de ser persona jurídica, res no exposa la llei sobre l'afectació al patrimoni dels seus

⁷⁵Criteri manifest al Diari El Español, notícia del 22 juliol de 2023. Reiterat per l'advocat i director general de l'Agència Negociadora del Lloguer, José Ramón Zurdo, a la publicació de Fotocasalife de 5 de març de 2024.

⁷⁶D'acord amb l'opinió de l'advocat i director general de l'Agència Negociadora del Lloguer, José Ramón Zurdo, publicada a Fotocasalife el 5 de març de 2024.

⁷⁷Es fonamenta en l'origen de la norma que regula aquesta posició jurídica: espanyola. Pel còmput de 5 o més immobles, la ubicació es delimita a la ZMRT de la CCAA espanyola que l'hagi declarat. No es tenen en compte els immobles situats a l'estranger. Es segueix el mateix criteri de la implantació geogràfica que l'art. 5.9 apartat b) de la Llei del Parlament de Catalunya 24/2015 de 29 de juliol.

⁷⁸Segons l'opinió de l'advocat i director general de l'Agència Negociadora del Lloguer, José Ramón Zurdo, publicada a Fotocasalife el 5 de març de 2024.

⁷⁹Així ho habilita l'apartat k) de l'article tercer de la Llei de 24 de maig de 2023.

⁸⁰D'acord amb els criteris de la junta de Judges de Primera Instància de Barcelona i l'ex magistrat del TS, Antonio Salas Carceller.

⁸¹La llei 12/2023 no ho concreta, però els criteris jurisprudencials sí.

⁸²Això ja ho preveia la Llei 24/2015 de Mesures Urgents per afrontar l'emergència en habitatge i pobresa energètica, però la llei de 24 de maig de 2023 exclou, especialment, als promotors privats d'habitatges de protecció oficial amb opció de venda i no d'arrendament.

respectius socis ni membres⁸³, com tampoc es preveu un règim jurídic diferent en cas de llogater també gran tenidor. Tot i això, la mera **integració d'una persona física o jurídica en un grup societari gran tenidor no atorga als seus membres la mateixa caracterització.**

En les relacions entre soci, societat civil i comuner, si aquest darrer ostenta la propietat d'immobles, només rebrà el mateix el caràcter de gran tenidor si la seva quota comunitària el fa posseïdor de més de 1500 m² de superfície, juntament amb les seves pròpies i exclusives propietats⁸⁴. En cas de ser persona física i també jurídica alhora, es computarà **separadament** a efectes de considerar-se gran tenidora.

4.1.1.5.2. *Titularitat per quotes*

Hi ha desacord entre els professionals respecte aquest aspecte. Alguns manifesten que, en cas de no posseir el 100% de la titularitat, la persona no tindrà la potestat de llogar “per sí sola”; per tant, s'atendrà als **percentatges respecte la superfície construïda de cada immoble.** D'altres computen les propietats de part alíquota superior al 50% i per arribar als 1.500 metres quadrats d'ús residencial engloben també les finques sobre les quals s'hi té alguna participació. Es pretén fomentar el dret a la tutela judicial efectiva i la protecció a les famílies vulnerables. Per tant, en cas de ser propietari de més d'un habitatge que tingui en conjunt una superfície construïda de més de 1.500 metres quadrats, es tindrà la consideració de gran tenidor. Mentre que la Llei 12/2023 no aclara si la copropietat d'11 immobles amb quota de participació a cadascuna d'elles del 50% es té en compte pel còmput, els criteris orientatius dels jutges de Primera Instància de Barcelona no inclourien aquest supòsit per tractar-se d'una quota inferior al 50%, excepte si el 50% de la superfície construïda del conjunt d'habitatges superés els 1.500 m². Tot i això, la **propietat vertical** es computa com a un **únic immoble registral**, encara que aquesta finca estigui dividida en 10 departaments si almenys un està destinat a habitatge⁸⁵, mentre tingui una superfície construïda de més de 1.500 m², el propietari únic de tot l'edifici serà gran tenidor, encara que no existeixi una comunitat de propietaris ni despeses comunes. En canvi, l'advocat i director general de l'Agència Negociadora del Lloguer, José Ramón Zurdo⁸⁶ defensa que només la plena propietat dels immobles ja que, sinó, el legislador ja hauria expressat el contrari. És objecte d'interpretació posterior per part dels tribunals saber si realment s'exigeix la plena propietat o només la titularitat dels drets reals respecte aquests béns.

⁸³ Així ho expressa l'Àngel Carrasco Perera, catedràtic de Dret Civil de la Universitat de Castilla-La Mancha, en el seu comentari sobre el concepte de “gran tenidor” del juliol de 2023.

⁸⁴ També és una reflexió extreta del mateix catedràtic, anteriorment citat.

⁸⁵ *Com es defineix la figura de gran tenidor?* Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona.

⁸⁶ “Opinió de la ANA sobre el concepte de gran tenedor de viviendas”, Fotocasa life. 5 març 2024.

Mentre que Antonio Salas Carceller⁸⁷ computa la suma de la superfície total en quota única amb la proporcional dels altres habitatges pel còmput dels 1.500 m².

Sorgeix el dubte de si els subjectes que ostenten una quota respecte un immoble, però només algun d'ells té la consideració de gran tenidor degut a la titularitat d'altres finques, queden els altres també sotmesos a les obligacions que li corresponen? La doctrina⁸⁸ recolza **l'exclusió de tots els participants a la submissió dels deures dels grans tenidors**, donat que la seva reduïda quota no els permetria dur a terme actes respecte l'immoble per sí mateixos⁸⁹. A la mateixa conclusió s'arriba amb els cotitulars de comunitat de béns amb participació majoritària (més del 50%⁹⁰): poden celebrar, per sí sols, un contracte d'arrendament ja que es tracta d'un acte d'administració si té una durada inferior als 6 anys⁹¹. En la mateixa línia, l'obligació del gran tenidor d'intentar una prèvia conciliació o intermediació amb l'ocupant que està en situació de vulnerabilitat, només es pot aconseguir aquest compromís amb el demandat si el titular ostenta realment l'ús, gaudi o administració ordinària de l'immoble⁹². En canvi, Jordi Medina Ortiz descarta les situacions de comunitat en el còmput dels immobles, defensant la posició arrendadora com a unitària i no sotmesa a una possible fragmentació pel cas de tenir més d'un subjecte com a cotitulars del dret a cedir l'ús de l'immoble, independentment de si tenen més o menys quota. Recolzat per Vicente Magro Servet⁹³: el càlcul només té en compte el nombre d'immobles i no de (co)propietaris, per tant, només s'afectarà als **titulars plens dels béns**.

4.1.1.5.3. *Titularitat de societats sense personalitat jurídica o comunitat de béns*

Hi ha consens doctrinal fonamentat en la consideració de gran tenidor a les persones jurídiques⁹⁴ i, si aquestes poden ser-ho, les comunitats de béns i les societats sense personalitat jurídica o societat de guanys titulars úniques del bé també, així com ser integrants conjuntament

⁸⁷Ex Magistrat del Tribunal Suprem.

⁸⁸La norma no ofereix una solució, per això consideren que caldria una diferència de tracte entre aquells amb una quota i caràcter de gran tenidor, dels que no se'ls qualifica així.

⁸⁹Tampoc considera justificable l'afectació al règim de l'arrendador amb participació majoritària dels altres copropietaris, Jordi Medina Ortiz, doctor en Dret i Advocat suprem.

⁹⁰Segons l'art. 398 del CC.

⁹¹Així ho expressa el Registrador de la Propietat Suprem, Antonio José Muñoz Navarro, atenent-se als art. 271.7 i 1548 del Codi Civil Espanyol.

⁹²Criteris orientatius aprovats pels jutges de Primera Instància de Barcelona amb motiu de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, reunits en junta sectorial el 29 de juny de 2023. Pàgina 5.

⁹³Magistrat del Tribunal Suprem.

⁹⁴Sentència 469/2020 de la sala 1^a del TS de 16 de setembre: “la comunidad de bienes con finalidad de realizar una actividad económica puede equiparse a una sociedad irregular civil o mercantil, carece de personalidad jurídica distinta de la de sus socios y se rige por las normas de la sociedad colectiva respecto a terceros..”.

i mancomunada⁹⁵ dels béns. Tot i això, no determina que els socis igualment ho siguin quan lloguin immobles de titularitat individual i exclusiva, sinó només **quan la suma de la seva quota i les propietats plenes superin els llindars**⁹⁶. Per tant, per caracteritzar com a gran tenidora a una comunitat de béns, només es tindran en compte els immobles integrants de la comunitat en condomini de cada subjecte, però no les que ostentent in ple domini ni les que siguin copropietaris amb tercers⁹⁷.

4.1.1.5.4. *Titularitat per quotes hereditàries*

La doctrina considera que, en supòsit d'hereus d'un patrimoni amb immobles que no supera l'umbral establert per la nova legislació, però que han estat beneficiats d'una herència composta per diferents immobles, no li faran arribar a la xifra si no és hereu únic, ja que **el que obté és una quota hereditària sobre el conjunt universal del causant**. Segons José Ramón Zurdo⁹⁸, els immobles heretats que fan correspondre's amb la posició jurídica del gran tenidor, no afecten a les condicions dels contractes d'arrendaments vigents sinó als futurs.

Hi ha desacord sobre el tracte desigual entre la vulnerabilitat⁹⁹ del tenidor respecte l'exclusió d'aquesta en relació als inquilins propietaris o usufructuaris d'algun habitatge a Espanya, sobretot si només tenen un dret sobre una part alíquota obtinguda a títol successori o mortis causa; no hauria de tenir-se en compte tampoc pels propietaris¹⁰⁰.

4.1.2. *Moment del Compliment dels requisits*

La posició jurídica de gran tenidor no és permanent ni immutable sinó que cal atendre's a la situació del subjecte **quan** es produeixi l'**efecte respecte del qual sigui rellevant aquesta condició jurídica**. Per exemple, en el moment de la contracció del nou contracte per tal d'acordar l'increment de la renda d'un immoble situat en ZMRT o quan s'interposi la demanda de desallotjament, pels seus efectes.

4.1.3. *Situacions sobrevingudes*

Hi ha manca regulació i de posicionament doctrinal sobre el tractament de la relació jurídica entre les parts contractants en cas que l'arrendatari deixi de ser gran tenidor o adquireixi aquesta condició durant la vigència del contracte de lloguer. Per exemple, un subjecte que és gran

⁹⁵Fuentes-Lojo Rius, Alejandro, “¿Puede una comunidad de bienes ser considerada gran tenedor?”, Actualidad Civil, Nº7, Sección Derecho Inmobiliario, Julio 2023, La Ley III. Conclusiones.

⁹⁶Segons el catedràtic de dret civil, Ángel Carrasco.

⁹⁷Fuentes-Lojo Rius, Alejandro, “¿Puede una comunidad de bienes ser considerada gran tenedor?”, Actualidad Civil, Nº7, Sección Derecho Inmobiliario, Julio 2023, LA LEY.

⁹⁸Advocat i director general de l'Agència Negociadora del Lloguer.

⁹⁹Situació ja present a l'art. 5.3 de la Secció 1ª del Capítol I del Real Decret Llei 11/2020.

¹⁰⁰Punt de vista de Jordi Medina Ortiz.

tenidor en el moment de contraure el nou contracte d'arrendament, però durant els mesos següents es ven un dels seus habitatges i deixa de superar el llindar, deixa de tenir 5 immobles; res no es preveu sobre les mesures que caldrien adoptar.

4.1.4. *Acreditació condició de gran tenidor*

Es tindran en compte les finques amb **identificació en el Registre de la Propietat**¹⁰¹ i susceptibles, total o parcialment, d'**ús residencial**, encara que físicament estiguin dividides en diversos departaments (en aquest darrer cas, comptarà com només un immoble). S'interpreta el concepte en el sentit registral i no catastral ni físic. El **Servei d'Índex del Registre de la Propietat** és la institució encarregada de determinar la relació entre un possible subjecte titular de l'immoble per acreditar la condició de gran tenidor¹⁰².

4.1.5. *Règim d'altres comunitats autònomes espanyoles*

La comparació amb la resta de CCAA espanyoles serà completable a mesura que vagin aprovant i delimitant les seves pròpies ZMRT, reduint **fins a màxim 5 en ZMRT**.

A **Múrcia**, es consideren gran tenidors només les entitats financeres, filials immobiliàries, fons d'inversió i entitats de gestió d'actius i de reestructuració bancària. També han d'oferir el lloguer social si s'afecta a subjectes amb risc d'exclusió residencial¹⁰³.

Astúries no té definides ZMRT, però degut al creixement del 44,7% de grans tenidors de més de 10 immobles hi ha intenció d'aplicar les limitacions del preu del lloguer¹⁰⁴.

A les **Illes Balears**, existeix un Registre d'habitatges desocupats que controla els immobles propietat de grans tenidors que estiguin desocupats¹⁰⁵. Se'n consideren les persones físiques o jurídiques que ostentin directa o indirectament de **10 o més habitatges a les Illes Balears** en règim de propietat, lloguer, usdefruit o qualsevol altre dret que els faculti per cedir l'ús i que tinguin per **activitat econòmica**¹⁰⁶ la promoció immobiliària, intermediació, gestió, inversió,

¹⁰¹L'Assessora Jurídica i Advocada de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, Eva Cordobés considera poc concret el certificat dels registradors respecte les característiques de l'immoble ja que no especifica el destí del mateix, a efectes del còmput.

¹⁰²Preguntes més freqüents. Habitatge. Recuperat de: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/preguntes-freqüents-zmrt/index.html> (Consultat: 13 abril 2024).

¹⁰³ Segons l'art. 59 quater de la Llei 10/2016 de 7 de juny de l'Habitatge de la Regió de Múrcia.

¹⁰⁴ "Los grandes caseros aumentan en Asturias casi el doble en la última década", La Voz de Asturias, 3-03-2024

¹⁰⁵ Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors.

¹⁰⁶ Condicionant l'activitat econòmica a tenir mínim una persona contractada laboralment a jornada completa. Art. 27.2 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre de l'IRPF i de modificació parcial de lleis de l'IS, IRNR, IP.

compravenda, lloguer o finançament d'habitatges¹⁰⁷. Tenen l'obligació d'inscriure-hi els immobles desocupats i la facultat de cedir-lo a l'IBAVI¹⁰⁸ per tal de cobrir la necessitat de l'habitatge. És qui gestiona, rep la renda mensual del lloguer i distribueix la compensació als grans tenidors. Existeix una proposta de llei n°276/2023 amb únic propòsit la reducció de l'umbral a 5 o més immobles, situats al territori espanyol, en la definició de gran tenidor de la Llei 5/2018 de 19 de juny. Aquesta modificació implicaria, a nivell normatiu, la derogació del Decret 36/2019 pel canvi de llindar¹⁰⁹.

A **Extremadura**, el topall és a 5 o més habitatges¹¹⁰ i en cas de compliment, es sotmeten a l'**impost autonòmic sobre habitatges buits** aplicable als immobles desocupats ininterrompudament durant més d'un any, afectant a la funció social¹¹¹.

A **la resta** de CCAA no consta, encara, cap declaració de zones de mercat tensat. És més, destaca l'abundant **rebuig dels governs autonòmics** cap a aquesta nova regulació, com són l'andalús, aragonès, balear, canàric, de Castilla i Lleó, Cantàbria i Castilla-La Mancha, País Basc, ja sigui per motius d'invasió de competències exclusives, o bé per la **desconfiança per l'efectivitat de les mesures de contenció de preus**.

4.2. Obligacions de l'arrendador

4.2.1. *Amb anterioritat a la Llei 12/2023 de l'habitatge*

La Llei 24/2015 de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, fou gran promotora de la figura del lloguer social, amb caràcter obligatori, en aquelles famílies en situació de risc d'exclusió residencial en tot immoble propietat de gran tenidor. Ja es preveia el concepte de gran tenidor només per **persones jurídiques** que, per sí soles o en un grup d'empreses, fossin titulars de 1.250 m² habitables¹¹², sense concretar més enllà. El Decret Llei català 17/2019 de 23 de desembre amplia el concepte incloent també a les **persones físiques** titulars de **més de 15 habitatges**¹¹³ sense resoldre els dubtes d'inseguretats jurídica. És amb la crisi sanitària del 2019 que

¹⁰⁷Art. 4 del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors. Així mateix es defineixen a l'art. 4 i) de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

¹⁰⁸Instituto Balear de la Vivienda.

¹⁰⁹Eduardo Rosby. "Disseccionando la nueva propuesta de modificación de la ley de vivienda en Baleares". Viviendista. 23 de gener 2023.

¹¹⁰Apartat 18 de l'art. 4 de la Llei 4/2023, de 29 de març que modifica la Llei 11/2019, d'11 d'abril de promoció i accés a l'habitatge d'Extremadura.

¹¹¹Art. 21 quinques de la Llei 4/2023, de 29 de març.

¹¹²Art. 5.9 de la Llei 24/2015 de 29 de juliol de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i pobresa energètica.

¹¹³Art. 5.7 Decret Llei català 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

s'eliminen les diferències entre persones físiques o jurídiques pel còmput d'immobles: més de **10 habitatges urbans**, exclosos els garatges i trasters o titulars d'una superfície construïda de més de 1.500 m². Aquest Real Decret Llei 15/2020 de 21 d'abril obliga als arrendadors a oferir una **reducció de la renda** o moratòria als arrendataris de l'habitatge permanent en situació de vulnerabilitat¹¹⁴. Poc després, la Llei 1/2022¹¹⁵ de 3 de març se'ls imposava **obligacions de renovar**¹¹⁶ els contractes de lloguer social si els ocupants encara es trobaven en exclusió residencial¹¹⁷.

La disposició final primera de la llei de 2023 estableix modificacions de l'art. 10 de la llei 29/1994, pels casos on el llogater acreditat situació de vulnerabilitat social i econòmica, l'**obligació** dels grans tenidors¹¹⁸ d'acceptar la **pròrroga d'un any** del contracte de lloguer de l'habitatge habitual. Aquesta pròrroga no és d'aplicació, per exemple, a dia 15-01-2024¹¹⁹ ja que si el contracte es va formalitzar al juny de 2023, no s'haurà superat la durada mínima que cal respectar, de 5 anys, en persones físiques i 7 anys¹²⁰, en persones jurídiques. En tot cas, és la **part arrendatària** qui l'ha de sol·licitar i **acreditar la situació de vulnerabilitat** social i econòmica i haurà de ser acceptada obligatòriament per l'arrendador si aquest és gran tenidor. Cal destacar que a la Llei 1/2022, de 3 de març, es proposava la creació d'un Registre de (les persones jurídiques) grans tenidors d'habitatges¹²¹. Actualment, es preveu la seva constitució a finals del 2024 per tal de donar a conèixer la condició del propietari¹²² així com els anys que porta l'immoble dins o fora del mercat¹²³. Existeix, de moment, el **Registre d'Habitatges Buits**¹²⁴: facilita l'aplicació de les mesures i obligacions, proporciona informació sobre dades de la situació de l'habitatge, de caire personal i del seu estat d'ocupació. Permet, per exemple,

¹¹⁴Art. 1 del Real Decret-Llei 15/2020, de 21 de abril de mesures urgents complementàries per recolzar l'economia i el treball.

¹¹⁵Llei modificadora de la Llei 18/2007, Llei 24/2015 i Llei 4/2016.

¹¹⁶Art. 10 de la Llei 1/2022 de 3 de març.

¹¹⁷D'acord amb els requisits d'exclusió residencial de l'art. 5.7 de la Llei 1/2022 de 3 de març.

¹¹⁸En la vigència d'aquesta regulació, es considerava gran tenidor aquell titular de més de 10 immobles.

¹¹⁹D'acord amb l'Assessora Jurídica i Advocada de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, Eva Cordobés.

¹²⁰Modificació de l'art. 10.2 de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans, segons preveu la disposició final primera de l'actual llei de l'habitatge.

¹²¹Art. 8 Llei 1/2022, de 3 de març, addició de la vint-i-setena disposició addicional a la Llei 18/2007.

¹²²El TSJC considera que fer pública la identitat dels grans tenidors posaria en risc la seguretat pública i incentivaria les ocupacions, sense aconseguir un benefici per al debat públic. El TSJC nega a CRÍTIC l'accés als noms dels grans tenidors de pisos.

¹²³Aranda Germán (21 de març 2024). *Catalunya prepara un registre de grans tenidors i una regulació del lloguer temporal*, On Economia.

¹²⁴RHBO, Registre d'Habitatges buits i ocupats sense títol habilitant. Hi consten els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no tinguin un contracte habilitador per a la seva ocupació.

justificar la desocupació temporal per motiu d'execució d'obres de rehabilitació o reforma i la reducció de problemàtiques socials de l'habitatge gràcies al major control dels immobles desocupats.

4.2.2. *Amb la regulació especial*

4.2.2.1. Segons la Llei 12/2023

Els contractes d'arrendament celebrats abans de la nova llei de l'habitatge no alteren el seu règim jurídic: es segueixen regint per la Llei 29/1994¹²⁵, de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans¹²⁶. Els grans tenidors adquireixen, amb el nou règim jurídic vigent i mesures imperatives, l'obligació principal de **col·laborar¹²⁷ amb les administracions públiques per contribuir en l'assequibilitat de l'habitatge** en les zones de mercat residencial tensat.

4.2.2.1.1. *Límit del preu del lloguer*

A data 13 de març 2024¹²⁸ entrà en vigor el nou índex de referència que pretén evitar els increments desproporcionats en la renda¹²⁹. Aquesta referència és marcada per l'estat espanyol en funció de l'estat de l'habitatge. Els propietaris tenen l'**obligació d'establir-lo en el contracte¹³⁰** i el Ministeri de l'Habitatge i Agenda Urbana¹³¹ també facilita l'accés al sistema de preus i el **preu anteriorment vigent** en el contracte, present també en l'Incasòl. La llei estableix com a increments anuals màxims del preu del lloguer el 2%¹³² fins a finals de 2023 i el 3%¹³³ al 2024, independentment de si l'immoble es troba en zona tensada¹³⁴ o no.

En cas de contracte de lloguer subjecte a la LAU i calgui actualitzar la renda mensual per estar vigent durant l'any **2024**, es permet la negociació d'un increment subjecte a condicions: si es tracta d'arrendador gran tenidor, l'actualització serà augmentada d'acord amb la negociació entre les parts contractants amb un màxim del 3%¹³⁵ o limitada per l'Índex de Garantia de

¹²⁵ D'ara en endavant, LAU.

¹²⁶ Tal com estipula la Disposició Transitòria quarta de la Llei pel Dret a l'Habitatge de 2023.

¹²⁷ Art. 19.1 de la llei de 24 de maig de 2023.

¹²⁸ A partir d'una Resolució de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana.

¹²⁹ Previsió de la disposició final primera de la llei 12/2023 que n'afegeix una addicional onzena de la LAU.

¹³⁰ Art. 3 del Decret Llei 6/2024, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

¹³¹ *Índice alquiler de vivienda*. Gob.es. Recuperat de: <https://serpavi.mivau.gob.es> (Consultat: 28 març 2024).

¹³² Limitada l'actualització de la renda a l'Índex General de Competitivitat. Per exemple, si l'anterior llogater pagava mensualment 1.000€, el nou contracte signat no podrà ser superior a 1.020€. El 2% és el resultat de l'aplicació a l'Índex de Garantia de Competitivitat, l'últim índex publicat i vigent a la data d'actualització del contracte.

¹³³ La contenció de la variació anual de la renda té un topall del 3%, tant si hi ha pacte com si no entre les parts. Mentre que si no es tracta d'un gran tenidor, la limitació només es preveu en defecte d'acord de les parts.

¹³⁴ En ZMRT regeix com a topall el valor superior del rang en nous contractes de lloguer de grans tenidors, en nous contractes d'habitatges en ZMRT que no hagin estat arrendats en els últims 5 anys.

¹³⁵ En contractes vigents entre 01/01/2024 i 31/12/2024. Així queda establert a l'art. 46 Llei la disposició final sisena de la Llei 12/2023 per la qual es modifica l'art. 46 del Real Decret-lei 6/2022 de 29 de març, pel qual

Competitivitat¹³⁶. Mentre que si no estem davant d'un gran tenidor, s'atendrà al nou pacte entre les parts; en defecte d'acord, no l'increment ha de ser inferior al 3% o de l'IGC en cas de contractes vigents entre l'entrada en vigor de la LAU i 31/12/2023. Tot això aplica independentment de si l'immoble es troba en zona tensada.

Pels nous contractes d'immobles en **ZMRT** amb propietari gran tenidor i habitatge anteriorment llogat¹³⁷, s'aplicarà el **preu més baix** entre l'índex i el lloguer anterior. Si no ha estat arrendat prèviament, regeix l'índex de referència. Mentre que si el propietari no és gran tenidor i l'habitatge ja s'ha llogat, es mantindrà el **darrer preu**; en cas contrari, limita l'índex de referència¹³⁸. S'aplicarà el sistema, també, als nous contractes d'arrendament que no tinguin contracte¹³⁹ vigent en els 5 anys previs a la declaració de ZMRT. I en aquest darrer cas, si l'últim contracte d'arrendament vigent té data de subscripció anterior a l'1 de gener de 1995 per no desincentivar l'opció de llogar per part dels propietaris; també si l'últim contracte d'arrendament tenia fins socials¹⁴⁰; i, en cas de contracte ja vigent amb renda anterior inferior al 25% respecte l'índex de referència¹⁴¹. Per últim, aplica l'índex als nous contractes de lloguer d'habitatges amb contracte vigent en els 5 anys anteriors a la declaració de ZMRT subjecte a règim de protecció oficial però que ja no estigui en vigor aquesta qualificació.

4.2.2.1.2. *Oferta de lloguer social prèvia a demandes judicials*

Abans de la interposició de demanda de desnonament, **s'obliga als propietaris de Catalunya a oferir un lloguer social**. Si els afectats s'hi oposen, es podrà procedir al procediment judicial¹⁴². L'art. 12 de la Llei catalana 1/2022 ja oferia una visió més proteccionista de la vulnerabilitat imposant aquesta imperativa als grans tenidors, encara que els subjectes ocupants no tinguessin títol jurídic habilitador de l'ocupació de l'habitatge: en exercici d'execució

s'adopten mesures urgents en el marc del pla nacional de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna.

¹³⁶IGC. En cas de contractes de lloguer d'habitatge subjecte a la LAU amb renda a actualitzar per estar vigents entre l'entrada en vigor de la LAU i el 31/12/2023.

¹³⁷Amb contracte d'arrendament vigent durant els 5 anys anteriors a l'entrada en vigor de la declaració del municipi com a ZMRT. Segons la *Memòria de Catalunya per la declaració de ZMRT*. Pàgina 18.

¹³⁸*Limitació del preu del lloguer de l'habitatge*. Recuperat de: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/index.html> (Consultat: 11 abril 2024).

¹³⁹Es pretén reduir les asimetries en l'oferta de lloguer i estabilitzar els preus en ZMRT. Es promou el lloguer de nova construcció excloent l'aplicació de l'índex als habitatges de nova edificació.

¹⁴⁰Integrat en xarxes públiques d'habitatges d'inserció o mediació per al lloguer social o Fons d'habitatge de lloguer de política social. *Memòria de Catalunya per la declaració de ZMRT*. Pàgina 19.

¹⁴¹Per exemple subscrit amb un familiar. La renovació queda vinculada amb les estipulacions prèvies. És una de les excepcions establertes a la *Memòria de Catalunya per la declaració de ZMRT*. Pàgina 19.

¹⁴²Ja consten fins a 1242 expedients oberts d'empreses immobiliàries grans tenidores per incomplir l'obligació d'oferir un allotjament social. Són resultats fruit de la implantació del gener de 2023 del Programa de reforç de l'Agència Catalana del Consum, segons expressa el conseller Torrent.

hipotecària o si l'habitatge està inscrit en el Registre d'habitatges buits o susceptible de ser-hi inscrit, o si els ocupants acrediten que l'ocupació és prèvia a l'1 de juny de 2021, que no han rebutjat cap opció de real·lotjament social i que els serveis municipals emetin un informe favorable sobre el compliment dels paràmetres de risc d'exclusió residencial en l'entorn que es tracti.

També fins el 31 de desembre de 2024, es preveu la **suspensió de procediments penals** si l'ocupant il·legal, d'un gran tenidor, està en situació de vulnerabilitat econòmica i ho acredita. Així els grans tenidors que des del 2020 esperen la resolució dels procediments penals i civils per acordar l'expulsió dels okupes o acabar amb els procediments de desnonaments, a partir del 30/06/2023¹⁴³ hauran de sol·licitar un **procediment previ de mediació i conciliació amb els ocupants**. La nova llei atribueix a les administracions públiques instar procediments de desal·lotjaments als ocupants sense títol habilitador, o de l'habitatge habitual o segona residència, o si s'hi realitzen activitats il·lícites o són de titularitat pública i fins socials¹⁴⁴, en atenció a la possible tipificació de delictes de violació del domicili (art. 202 CP), l'incompliment de la funció social de la propietat així com la utilització indeguda de l'immoble, així com dels aparellats problemes d'ordre públic. Mentre que pel que fa a la suspensió dels desnonaments, ja present en el període de la pandèmia i suspesos de nou pel Reial Decret-Llei 5/2023, s'ha prorrogat altre cop aquesta suspensió. Tenia caràcter excepcional i temporal, però les circumstàncies han fet allargar-la fins a 31/12/2024¹⁴⁵. Per tant, si l'arrendatari interposa una demanda de desnonament o d'impagament i és vulnerable econòmicament, podrà demanar al jutjat la suspensió. Cal que acrediti aquesta situació d'atur, erte, pèrdua d'ingressos (en cas d'empresari), conjunt d'ingressos de la unitat familiar inferior al triple del límit establert per l'IPREM, rendes i despeses $> o = 35\%$ dels ingressos nets obtinguts per la unitat familiar; o haver-se sotmès a un procediment de conciliació o intermediació. Si l'arrendatari pot demostrar aquestes condicions, es podrà demanar la suspensió dels procediments de desnonaments¹⁴⁶, en cas contrari el jutge ordenarà el seu alçament i continuarà el procediment.

¹⁴³Previsió de la modificació de la Llei de l'Habitatge 12/2022, Diario LA LEY, N° 10354, Sección Doctrina, 22 de Septiembre de 2023, LA LEY.

¹⁴⁴Segons l'Assessora Jurídica Eva Cordobés.

¹⁴⁵Així ho preveu la Disposició transitòria tercera de la Llei pel dret a l'Habitatge del 2023.

¹⁴⁶En aplicació dels art. 1 i 1 bis del Real Decret Llei 11/2020, previsió de la Disposició transitòria tercera de la Llei de l'Habitatge actual i l'Assessora Jurídica Eva Cordobés ho reafirma en la webinar de la Cambra de Barcelona de 15/01/2024.

4.2.2.1.3. *Inadmissió de demandes de recuperació de finques*

Si la demanda de recuperació de la possessió de finques **no especifica** si el demandant és gran tenidor o si **sí** es concreta i té aquesta posició jurídica i el subjecte demandat està en situació de vulnerabilitat econòmica acreditada documentalment, **no s'admetrà la demanda**. Mentre que si s'indica que **no té aquesta consideració**, l'art. 439.6. b) LECivil¹⁴⁷, cal adjuntar la **certificació del Registre la Propietat** demostrant la relació de l'actor amb les finques. Tampoc s'admetran les demandes (ni les d'execució, art. 685 LEC) sense acreditació de la submissió a un procediment de conciliació o intermediació en contractes d'arrendament d'immoble amb caràcter d'habitual entre gran tenidor i persona vulnerable econòmicament¹⁴⁸.

En aquests dos supòsits previstos a la Llei d'Enjotjament Civil, si la part actora i gran tenidora acredita la vulnerabilitat de la part contrària, es farà constar la proposta de mesures d'atenció immediata a adoptar i de les ajudes que puguin beneficiar-li. El caràcter de gran tenidor cal acreditar-lo per permetre el curs dels procediments. També s'exigeix en cas de subhasta de béns immobles on aquest sigui l'habitatge habitual de l'executat i el creditor sigui un gran tenidor. De la mateixa manera que si no s'ha acreditat la situació de vulnerabilitat econòmica del deutor, cal fer-ho abans de l'inici de la via del constrenyiment¹⁴⁹.

4.2.2.1.4. *Renovació de contracte de lloguer social*

Els arrendadors poden formalitzar un **nou contracte de lloguer social** sempre que es **mantingui la situació** que va donar lloc al contracte d'arrendament de caire social obligatori.

4.2.2.1.5. *Retorn dels desallotjaments*

Només els grans tenidors poden **reprendre els desallotjaments suspesos** pel Reial Decret-lli 11/2020, si sol·liciten expressament la seva rehabilitació. Han de **demostrar** que es van sotmetre a conciliació o intermediació cinc mesos abans, i aportar documentació de l'administració que justifiqui el resultat.

S'atura la subhasta d'immobles de grans tenidors per a persones en situació econòmica vulnerable, amb acreditació de l'administració pública.

Fins que els creditors acreditin la conciliació o mediació¹⁵⁰, la situació es mantindrà. En cas d'impagament o finalització del contracte sense desocupació, el gran tenidor ha de provar que el llogater no és vulnerable per desallotjar-lo. Si és vulnerable, ha de demostrar la demanda

¹⁴⁷Resulta modificat per la Disposició final cinquena de la Llei de l'Habitatge de 2023.

¹⁴⁸Art. 439.7 LECivil, modificat per la disposició final cinquena de la Llei de l'habitatge.

¹⁴⁹D'acord amb el nou art. 655 bis introduït per la present Llei de l'Habitatge en la LEC .

¹⁵⁰A data 15/01/2024 no consta cap cas, d'acord amb l'Assessora Jurídica i Advocada de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, Eva Cordobés.

prèvia de conciliació¹⁵¹. Al nou contracte s'exigeix **informació mínima**¹⁵² detallant l'índex aplicat, el preu anterior, la finalitat de l'habitatge i la condició de gran tenidor.

4.2.2.1.6. *En Zones de Mercat Residencial Tensat*

L'arrendatari pot demanar un pròrroga de 3 anys, excepte si s'ha fet un nou contracte o si l'arrendador hagués denegat la pròrroga forçosa sabent la situació de necessitat de viure amb el manteniment de les condicions¹⁵³. Aquestes noves pròrrogues són d'aplicació a contractes fets **després de l'entrada en vigor de la llei**, 26 de maig de 2023. Cal notificació a l'arrendatari amb 4 mesos o 2 a l'arrendador d'antelació a la finalització del contracte de la voluntat de no donar per prorrogat el contracte¹⁵⁴, en cas contrari, es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals màxim 3 anys. Així, si l'emissor (l'arrendador) esgota totes les vies possibles legals per notificar fefaentment al destinatari, s'entendrà per notificat perquè és la seva desídia la que ha fet que no hagi rebut la notificació¹⁵⁵. Si finalitzada la pròrroga, les parts no acorden res més, es produeix la **tàcita reconducció**: el contracte continua naixent: si soc persona física arrendadora comuna¹⁵⁶ es regirà pel contracte anterior. Si és gran tenidor, es consideren contractes nous i si l'índex és inferior, puc seguir amb la renda anterior, però si l'índex és inferior a la renda, caldria fer un nou contracte amb l'import de l'índex.

4.2.2.1.6.1. Potestats de l'administració autonòmica

L'administració autonòmica és l'encarregada de donar a conèixer els municipis que han adquirit aquesta designació. La resolució de la declaració és susceptible de recurs al tribunal contenciós-administratiu¹⁵⁷ i està sotmesa a una **revisió cada tres anys** des de l'entrada en vigor de la llei per adaptar-se a la realitat i al mercat residencial canviant¹⁵⁸. En defecte de designació com a ZMRT, la renda dels contractes vigents seguirà tal i com les parts van establir al principi de l'acord. El següent article (art. 19) atorga el dret de les administracions públiques a demanar, als grans tenidors d'immobles en les ZMRT, **informació sobre l'ús i destí dels seus habitatges** situats en aquests espais per tal de poder controlar i revisar la situació de cada

¹⁵¹Disposició adicional quarta de la Llei de l'Habitatge 12/2023.

¹⁵²Art. 3 i 4 del Decret Llei 6/2024 que modifiquen l'art. 61.2 f) i 66.2 de la Llei 18/2007, respectivament.

¹⁵³En aquest cas, si el titular és gran tenidor, ha d'acceptar obligatòriament la sol·licitud de pròrroga extraordinària de l'arrendatari vulnerable social i econòmicament. D'acord amb l'apartat segon de l'art. 10.2 LAU, modificat per la disposició final primera de la Llei 12/2023.

¹⁵⁴Disposició final primera de la Llei 12/2023 que modifica l'art. 10 de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans.

¹⁵⁵STC 6/2003, Sala segona, de 20 de gener de 2003. BOE núm 43, de 19 de febrer de 2003.

¹⁵⁶No considerada com a gran tenidora, d'acord amb la Llei 12/2023.

¹⁵⁷Art. 18.2 Llei 12/2023.

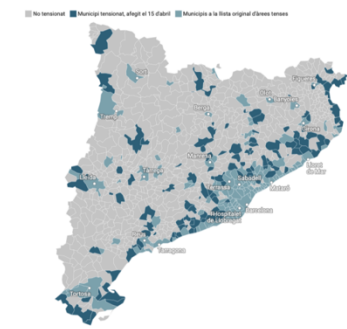
¹⁵⁸Així ho preveu la disposició adicional tercera de la mateixa llei.

subjecte individualment. Les obligacions legals busquen reduir desocupacions indegudes i fomentar l'oferta de lloguer.

4.2.2.1.6.2. Quantitat de ZMRT

El Departament de Territori i el Ministeri de l'Habitatge va declarar, el dia 22 de juny de 2023, **140** municipis de Catalunya i el 15 d'abril 2024, **131** localitats més on, en total, hi resideixen el 90% de la població catalana, més de set milions d'habitants. Cal l'aprovació pel Ministeri de l'Habitatge¹⁵⁹ i publicació en el Butlletí Oficial de l'Estat.

Mapa 1: Municipis de Catalunya considerats ZMRT



Font: Departament de Territori, dades cartogràfiques CNIG

4.2.2.1.6.3. Deures en ZMRT

L'import pactat al principi del nou contracte ha de ser com a **màxim l'última renda del contracte d'arrendament vigent en els últims cinc anys** d'aquest mateix habitatge, havent aplicat la clàusula d'actualització anual del contracte anterior (art. 17.6 i 17.7 LAU)¹⁶⁰. Per tant, si el pis no s'ha llogat en els darrers 5 anys, el preu màxim¹⁶¹ estarà delimitat per l'índex de referència¹⁶². Concretament, es permet que l'arrendatari exigeixi, sense opció d'oposició de l'arrendador, la **pròrroga anual** al propietari per un període **màxim de tres anys** amb les mateixes condicions de l'anterior contracte vigent; i, en els nous pactes obligacionals es planteja la limitació del lloguer un cop aplicada l'actualització anual de la renda del contracte anterior. S'obliga¹⁶³ a l'intermediari i propietari de l'arrendament de l'habitatge habitual a **informar** que l'immoble es situa en una ZMRT, de l'import del darrer contracte vigent durant els últims cinc anys, la renda que els correspondria amb l'índex de referència de preus del lloguer aplicable, les característiques de l'edifici, els serveis de l'habitatge, les condicions d'accessibilitat a l'edifici i les càrregues jurídiques. A més, l'arrendatari pot requerir informació demial i substàncies perilloses per la salut¹⁶⁴.

¹⁵⁹Així ho afirma la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona en l'article de "*Consecuencias inmediatas de la aplicación de la ley estatal por el derecho a la vivienda*".

¹⁶⁰Així ho preveu la modificació establerta en la disposició final primera de la Llei 12/2023 sobre Mesures de contenció de preus en la regulació dels contractes d'arrendament d'habitatge.

¹⁶¹En el preàmbul ja ens avança i la disposició final primera també exposa la modificació de l'art. 10 de la Llei 29/1994 de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans per tal de corregir les polítiques d'aquestes zones i poder reduir les mancances d'oferta en habitatge.

¹⁶²Notícia de 324 del dia 16 de març de 2024.

¹⁶³Apartat tercer de l'art. 31 de la Llei pel dret de l'habitatge.

¹⁶⁴Però no implica pagar a un tècnic per descobrir aquesta informació, només s'ha de fer menció si en els anys anteriors no hi ha hagut incidències sobre aquest tema, sempre que l'arrendatari sol·liciti aquest tipus d'informació. Segons la *webinar de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona de 19 de març de 2024*.

4.2.2.1.6.4. Gran tenidor en ZMRT

Es limita la renda al preu aplicable d'acord el sistema d'**índex de preus de referència** establert pel Ministeri d'Habitatge¹⁶⁵. Els grans tenidors han d'aplicar **el que resulti més beneficiós pel llogater**¹⁶⁶, ja sigui la renda del contracte anterior o el nou índex establert¹⁶⁷, sent aquest el topall màxim. Això també resulta aplicable, de manera obligatòria, en habitatges que **no hagin estat arrendats, i tinguin la consideració d'habitual, en els darrers 5 anys en una zona tensada**¹⁶⁸. Poden **augmentar els lloguers fins un 10%** respecte la renda dels últims 5 anys si ha estat en vigor mínim una dècada. Aquest topall també s'estableix si la propietat ha estat objecte de **rehabilitació**¹⁶⁹ **en els darrers 2 anys**.

4.2.2.1.6.5. Arrendador comú¹⁷⁰ en ZMRT

Tot aquell titular de 10 o menys de deu immobles o de 5 en una zona tensada o de menys de 1500m² no té la consideració de gran tenidor. Si el propietari no és un gran tenidor, encara que es tracti d'una zona tensada, les parts són **lliures de pactar** l'increment que es vulgui. Només **en defecte d'acord** i en immobles on el propietari **ja ha tingut llogat el pis** en algun moment durant els últims cinc anys, la renda incrementada a fixar serà la del **contracte anteriorment vigent** després d'haver aplicat la clàusula d'actualització anual de màxim el 3%¹⁷¹ al 2024. Mentre que si és el primer cop que el propietari lloga l'habitatge o després d'haver estat 5 anys buit, regirà l'índex com a topall. A més, **no** es podran **repercutir** a l'arrendatari les quotes o despeses¹⁷² **no previstes en aquest contracte previ**. En addició, es preveu que tot propietari transmeti la informació establerta a l'art. 31, respecte les característiques i documentació de l'habitatge objecte de compra o d'arrendament, així com la identificació dels subjectes contractants.

4.2.2.1.7. En Zones NO tensades

¹⁶⁵A la pàgina web facilitada segons les dades i l'estat de l'habitatge: <https://serpavi.mivau.gob.es/>.

¹⁶⁶Nova llei d'habitatge: Preguntes freqüents, Grup Solfinc. Solfinc.

¹⁶⁷Així ho manifesta la notícia de 16 de març de 2024 de 324.

¹⁶⁸Disposició final primera per la qual es modifica l'art. 17.6 i 17.7 de la LAU.

¹⁶⁹Amb millores d'eficiència energètica i accessibilitat.

¹⁷⁰Que no és considerat com a gran tenidor segons la Llei 12/2023, per no superar els llandars.

¹⁷¹Per exemple, si l'anterior llogater pagava mensualment, 1.000€, el màxim import que es pot imposar en el nou contracte és de 1.030€.

¹⁷²Sí que es podrà repercutir l'IBI encara que no estigui previst en el contracte anterior, d'acord amb l'art. 20 de LAU que diferencia les despeses comunitàries dels tributs i el criteri de la cambra. *Últimes novetats: Declaració de ZMRT a Catalunya*. Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. 19 de març de 2024.

4.2.2.1.7.1. Gran tenidor

El titular està facultat per escollir el preu del lloguer que vulgui, independentment de la consideració de gran o arrendador comú. **No** ha d'aplicar com a referent la **limitació estatal**.

4.2.2.1.7.2. Arrendador comú

Podrà establir el preu de lloguer que consideri convenient **sense cap limitació**.

Per tant, sigui ZMRT o no, la regeixen les limitacions de l'IGC o del 3%, depenent de la data de vigència del contracte d'arrendament. A més, en ZMRT, independentment de la condició del propietari, sempre cal que el preu no superi el del contracte que s'acaba de finalitzar, si hi ha voluntat de seguir i renovar la relació contractual. Regirà l'índex com a topall màxim si el preu del contracte finalitzat és superior a aquest i el propietari és gran tenidor. Mentre que si és arrendador comú, ha de disminuir el preu.

4.2.2.2. Segons el **Decret Llei 6/2024**, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge

Es tracta d'un Decret Llei aprovat per la Generalitat però que requereix de convalidació expressa per part del Parlament¹⁷³ en els 30 dies hàbils següents a la promulgació, després d'un debat i una votació de totalitat. És a dir, 30 dies a partir de l'endemà de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

La urgència de la seva aprovació rau en la fugida del règim de la Llei estatal 12/2023 del dret a l'habitatge a través de contractes d'arrendament temporals o la fragmentació de l'habitatge per eludir la contenció de preus.

4.2.2.2.1. *Drets d'adquisició preferent de l'administració pública*

Les administracions públiques ostenten el **dret de tanteig i retracte** en operacions de compravenda d'immobles en ZMRT¹⁷⁴. L'article especifica que siguin titulars de persones jurídiques grans tenidores, però més endavant s'estableix que hi haurà també preferència per exercir aquests drets en immobles adquirits per persones físiques en execucions hipotecàries. S'exigeix que aquests subjectes estiguin **inscrits en el registre de grans tenidors de l'habitatge**. Actualment no existeix aquesta organisme, però es preveu la seva creació¹⁷⁵.

Aquests drets poden ser exercits en les **primeres i ulteriors transmissions**¹⁷⁶ dels habitatges mentre estigui vigent el Decret Llei.

¹⁷³Tota publicació de Decret Llei ha de ser convalidada pel Parlament en els 30 dies hàbils (segons el Parlament i la Disposició Addicional Segona de la Llei 13/2009: de dilluns a divendres) següents a la promulgació.

¹⁷⁴Art. 1 i 12 del Decret Llei 6/2024 que afegeix aquesta facultat administrativa a l'art. 15.2 de la Llei 18/2007 i modifica l'art. 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març.

¹⁷⁵Disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

¹⁷⁶Art. 12 Decret Llei 6/2024.

En cas de transmissió d'habitatges amb protecció oficial la Generalitat por fer ús d'aquests drets d'adquisició preferent per ella sola o mitjançant entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia que tinguin competència en matèria d'habitatge per beneficiar al municipi, a entitats vinculades, societats mercantils de capital públic o a entitats sense ànim de lucre. Preferentment, s'exerciran aquests drets respecte els habitatge en bon estat, amb preu inferior al de mercat i localitzats en barris d'especial degradació social¹⁷⁷. Així com també respecte els habitatges adquirits per persones físiques en execucions hipotecàries o en pagaments de deute amb garanties hipotecàries¹⁷⁸.

El titular que vulgui vendre el seu habitatge ho ha de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya incloent el preu de venda, l'estat d'ocupació de l'immoble i de conservació del mateix. Haurà d'ensenyar l'habitatge sempre que l'Administració li ho sol·liciti. Si aquesta decideix no notificar l'exercici del dret a tanteig, s'entén que hi renuncia. En canvi, en cas que el titular hagi venut sense notificar-ho a l'administració, aquesta ostenta el dret de retracte, regint les mateixes condicions i preu de la transmissió realitzada¹⁷⁹. El legislador preveu un termini de formalització de la compraventa de **tres mesos**¹⁸⁰ des de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici d'aquests drets.

4.2.2.2.2. *Informació mínima d'oferta d'arrendament*

S'afegeix a les mencions obligatòries de l'article 59 de la Llei 18/2007 (entre elles: la localització, l'estat i la superfície útil i construïda de l'habitatge), el deure d'incloure¹⁸¹ el **preu de lloguer resultant del sistema d'índex de preu de referència** així com el de l'**última renda** del contracte d'arrendament vigent en els últims cinc anys del mateix immoble, si el titular té **condició de gran tenidor** per superar el llindar de ZMRT i si l'habitatge es troba en ZMRT¹⁸².

4.2.2.2.3. *Arrendaments per a ús d'habitatge*

S'inclouen els contractes amb finalitat temporal per motius professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, provisionals en espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual o per destinacions diferents a l'habitatge (com ara el lleure, vacances o raó recreativa) dins el règim de previsions generals de la determinació de la renda i fiança¹⁸³.

¹⁷⁷ Apartat f) de l'art. 2.3 del Decret Llei 1/2015.

¹⁷⁸ Art. 12 Decret Llei 6/2024 que afegeix l'apartat 3 a l'art. 2 del Decret llei 1/2015, de 24 de març.

¹⁷⁹ Apartat 3 lletra e) de l'art. 2 del Decret Llei 1/2015, modificat per l'art. 12 del Decret Llei 6/2024.

¹⁸⁰ Apartat g) de l'art. 2.3 del Decret Llei 1/2015.

¹⁸¹ Art. 3 Decret Llei 6/2024 que modifica la lletra f) de l'art. 61.2 de la Llei 18/2007.

¹⁸² Art. 4 Decret Llei 6/2024.

¹⁸³ Art. 5 Decret Llei 6/2024 pel qual s'afegeix l'art. 66 bis a la Llei 18/2007.

S'exigeix expressar i acreditar la finalitat de la temporalitat del contracte, en cas contrari es presumirà que l'arrendament és permanent.

Es precisa que tota fragmentació física o contractual com ara el lloguer per habitacions no permetrà eludir l'aplicació del règim jurídic corresponent. És més, el total de rendes de contractes per habitacions no pot superar el topall màxim que caldra aplicar a l'arrendament unitari¹⁸⁴.

4.2.2.2.4. Règim sancionador

La Llei 12/2024 **no** preveu **sancions** específiques per l'índex de referència. Ara bé, el Decret Llei 6/2024 sanciona amb molta gravetat la imposició de rendes que superin el 30% la qualificació fraudulenta del destí de l'habitatge. Com a infraccions greus, es considera l'objecció de la transmissió de dades¹⁸⁵, superar el límit de referència entre un 10 i un 30%, no establir la finalitat del contracte o fer pagar despeses de gestió a l'arrendatari¹⁸⁶. I com a infraccions lleus¹⁸⁷ la manca d'expressió de la condició de gran tenidor, de l'índex de referència, la superació en menys d'un 10%, o la no constatació del preu anteriorment vigent.

5. EL POSICIONAMENT D'INSTITUCIONS, GRUPS PARLAMENTARIS I ALTRES ENS SOCIALS

5.1. Les Cambres de la Propietat Urbana¹⁸⁸

5.1.1. *Girona*¹⁸⁹:

Afirma que l'actual llei en vigor “frenarà als petits propietaris a l'hora de fer obres de reforma”, ja que la recuperació de la inversió implica molts anys de lloguer o desemborsament d'estalvis. Això comportarà la cerca d'alternatives a l'arrendament, com la venda, conversió en habitatges d'unitat temporal o de lloguers de temporada destinats a estudiants o estades professionals. A més de la selecció¹⁹⁰, per part dels propietaris, entre els possibles candidats a llogaters, ja que el descens de l'oferta de pisos acompanyat de la gran demanda, comporta la segmentació del mercat i discriminació cap als menys capacitats econòmicament, no només cap als llogaters,

¹⁸⁴Apartat 4 de l'art. 66 bis de la Llei 18/2007 que afegeix el Decret Llei 6/2024.

¹⁸⁵Art. 7 Decret Llei 6/2024 pel qual es modifica l'art. 124.1 f) de la Llei 18/2007.

¹⁸⁶Art. 8 Decret Llei 6/2024, pel qual s'afegeixen infraccions greus a l'art. 124.4 de la Llei 18/2007.

¹⁸⁷Art. 9 i 10 Decret Llei 6/2024, pels quals es modifiquen l'art. 125.2 i 4 de la Llei 18/2007.

¹⁸⁸Les Cambres de la Propietat Urbana són entitats privades que representen els interessos econòmics dels seus membres, propietaris interessats per la gestió del seu patrimoni immobiliari. Es regeixen pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya sota la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge i la normativa dels decrets 240/1990 i 330/1990. Bàsicament s'encarreguen d'assessorar tècnica i jurídicament matèries relacionades amb l'ús, conservació, arrendament, registre i valoració de finques urbanes.

¹⁸⁹Representa a més de 5000 propietaris de la comarca.

¹⁹⁰Així també ho afirma el catedràtic en Economia i professor de la Universitat de Colúmbia, Xavier Sala i Martín, en l'entrevista amb RAC1, 04/05/2023.

sinó també cap als propietaris d'habitatges situats en zones tensades on es veuen obligats a mantenir el preu establert en l'últim contracte vigent dels darrers cinc anys. Malgrat els incentius fiscals de la llei, es considera que altres polítiques, ja siguin públiques o privades, serien més eficaces per mantenir els propietaris privats en el mercat de lloguer.

5.1.2. *Barcelona:*

Exposa la **difficultosa aplicació dels incentius fiscals** pels arrendadors degut a la manca de declaració dels espais com a ZMRT de les CCAA i a l'extrema concreció de l'art. 41 reglament de l'IRPF, al qual ens remet la llei de l'habitatge del 2023. S'exigeix la realització d'obres de rehabilitació d'estructura, coberta o façana, per gaudir de la reducció del 60% dels rendiments del lloguer¹⁹¹. La cambra considera els **critèris** per determinar l'índex de preu de referència molt **indeterminats** i que fan difícil l'obtenció d'objectivitat¹⁹².

5.1.3. *Lleida:*

Josep Maria Esteve, president dels **Agents de la Propietat Immobiliària de Lleida** desconfia de la efectivitat de la llei, caracteritzant-la de “mesura populista nefasta pel sector” que només farà empitjorar el problema dels lloguers i farà desaparèixer la propietat privada.

5.1.4. *Tarragona:*

El seu president, Antoni Martorell i Comas denuncia les polítiques del mercat de lloguer comparant la situació actual amb mesures anteriors: disminució de la disponibilitat d'habitatges de lloguer i **exclusió de la població amb menys recursos fora** del mercat, degut als desequilibris de les ZMRT¹⁹³.

5.2. Partits Polítics:

La llei del 2023 aconseguí 167 vots en contra entre els quals el PP, Vox, Ciutadans, Junts, PDeCAT i la CUP. Des de Junts i el PDecat consideren una invasió de competències exclusives del Parlament de Catalunya, en detriment de la posició dels petits propietaris, així ho expressa la diputada de Junts, Mariona Illamola. La CUP defensa la ineficàcia de la regulació dels lloguers i el Partit Popular afirma que no es solucionaran les qüestions plantejades, sinó que incrementarà el nombre d'ocupes en detriment del dret a la propietat i a la seguretat jurídica. Per això, rebutgen la seva aplicació en les CCAA on hi tenen govern.

¹⁹¹Segons la disposició final segona, apartat número 1 pel qual es modifica l'art. 23.2.

¹⁹²Per exemple, es demana si l'immoble té vistes especials, sense concretar què se s'inclou dins d'aquesta caracterització. Segons la webinar de la Cambra del dia 19 de març de 2024.

¹⁹³Així ho expressa la Cambra en les al·legacions presentades contra l'acord enunciat el dia 22 de juny de 2023 en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

5.3. Sindicats de Llogateres:

Defensen la consideració dels preus reals pel nou índex pels preus de referència. Agraeixen l'abonament de despeses d'agència immobiliària al propietari i el canvi de deu a cinc habitatges per considerar-se gran tenidor. Tot i això, manifesten¹⁹⁴ que la tardança de l'entrada en vigor de la nova regulació comporta continus desnonaments i increments dels arrendaments. Desconfien d'una imposició ferma per descendir els preus i rebutgen l'increment del 10% per reformes de l'immoble, ja que qualsevol millora podria permetre acollir-s'hi. Consideren que els propietaris poden ocultar informació necessària. A més, consideren que la regulació focalitzada a grans tenidors fomenta el fraccionament d'actius en societats i territoris. Juntament amb la Generalitat de Catalunya promouen la creació d'un registre públic i gratuït de grans tenidors degut al cost d'accés al Registre de la Propietat.

5.4. Asval: Associació de Propietaris d'Habitatge en Lloguer¹⁹⁵

Defensa una possible inconstitucionalitat del dret a la propietat privada en el diferent tracte entre petits i grans propietaris, basant-se en la quantitat d'immobles.

5.5. Testa: empresa espanyola líder en el sector del lloguer residencial a Espanya

La nova regulació transmet inseguretat jurídica, sobretot pels grans tenidors, i mesures limitatives del dret a la propietat en defensa de l'ocupació¹⁹⁶. Cal reformular les disposicions per projectar fiabilitat i confiança pels nous inversors cap al territori espanyol¹⁹⁷.

5.6. Acord d'òrgans jurisdiccionals:

La doctrina de la Sala del Penal del Tribunal Suprem defensa la posició jurídica del gran tenidor atenent a la competència de les administracions públiques de protegir i fomentar la funció social de la propietat i seguretat jurídica davant d'incompliments d'obligacions de la part vulnerable. Es pretén la inclusió d'una clàusula contractual de no presumpció de vulnerabilitat en el moment de contraure l'acord i, **ser necessària prova d'insolvència econòmica** a través del contracte laboral i declaracions de la renda dels darrers anys. És un dret dels propietaris l'exigència de documentació per demandar a l'arrendatari (Art. 439.6 LEC) que al·lega vulnerabilitat econòmica com a motiu d'impagament. En contraposició, es critica la valoració

¹⁹⁴En la Guia: *Com ens afecta la nova llei d'habitatge?* (2023) Sindicatdellogateres.org.

¹⁹⁵Representen a tot el mercat immobiliari, des del petit propietari fins a gran inversor i pretén ser un interlocutor amb l'administració i els organismes públics per contribuir en el desenvolupament com a societat, economia i país a través de la transparència, assequibilitat i eficiència del sector del lloguer. *Asociación de propietarios de viviendas en alquiler* (2020) Asval. Recuperat de: <https://www.asval.com> (Consultat: Abril 9, 2024).

¹⁹⁶En referència a aquesta qüestió, el CEO de Anticipa Real Estate i Alisenda Inmobiliaria, rebutgen la protecció de l'okupa en front al propietari de l'habitatge. Brualla, A. (2021) *Estos son los grandes propietarios de pisos en alquiler a los que "persigue" Podemos*, elEconomista.

¹⁹⁷Apunta Juan Pablo Vera, conseller delegat de Testa. Mateix article que el punt anterior.

quantitativa dels immobles per la inadequada equiparació amb el valor de l'immoble i de la renda. No equilibra¹⁹⁸ l'asimetria negocial entre les parts contractants de l'arrendament, ja que tracta de manera igual situacions diferents: una persona propietària de 5 immobles en ZMRT a una altra titular de només 2, que no supera els 1500 metres, però són d'alt valor, així com a un tenidor empresari dedicat al mercat immobiliari que a un particular.

Es rebutja la necessitat de regular aquesta posició jurídica per la seva reduïda¹⁹⁹ presència en la distribució dels habitatges d'arrendaments espanyol.

Finalment, cal fer esment a la recent nota informativa n°52/2024 emesa pel gabinet del president de l'oficina de premsa del Tribunal Constitucional. Reafirma la constitucionalitat del dret a l'habitatge, delimita les competències estatals i autonòmiques i estima parcialment el recurs d'inconstitucionalitat²⁰⁰ promogut pel Consell de Govern de la Comunitat Autònoma d'Andalusia²⁰¹ contra diferents articles²⁰² de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Destaquem l'estimació de la impugnació de l'article 19.3 de la llei per considerar-se excessiva la regulació de la informació mínima exigida als grans tenidors en ZMRT, ja que el tribunal afirma que qui hauria de determinar aquest aspecte és la comunitat autònoma. Així doncs, les inquietuds i neguits de la llei emergeixen a tot el territori estatal.

6. MARC NORMATIU A ALTRES PAÏSOS D'EUROPA

6.1. França:

Durant els darrers 30 anys, França ha viscut un creixement en el preu del lloguer, predominant els drets de l'arrendatari en detriment del propietari. Per això, la llei francesa limita els preus en matèria d'arrendament en les zones més tensades²⁰³ i el govern impulsa polítiques de

¹⁹⁸“*El régimen de los grandes tenedores de viviendas en la ley por el derecho a la vivienda*”, Universidad Nacional de Educación a Distancia. Jiménez París, professor titular de dret civil de la UNED, proposa, alternativament, el criteri del valor cadastral com a referent pel judici de qualificació. Així com delimitar el concepte a subjectes que es dediquen empresarialment al sector de l'habitatge, com són entitats financeres, immobiliàries, gestió d'actius.

¹⁹⁹Argelich Comelles, Cristina, “*Derecho sin utopías sobre la propiedad privada y legal transplants adecuados: las medidas y carencias de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*”, Dossier Análisis jurídico y material práctico de la nueva Ley de vivienda, Ed. Aranzadi, Cizur Menor, 2023, págs. 8-19. Els grans tenidors representen un 57% a Madrid i un 11,5% a Barcelona, al 2021.

²⁰⁰de Andalucía, J. (2023) *El Gobierno andaluz presenta un recurso de inconstitucionalidad a la Ley Estatal de Vivienda*, Junta de Andalucía.

²⁰¹Alonso, J. (2024) *El Constitucional anula sólo una parte de la Ley estatal de Vivienda tras el recurso de la Junta de Andalucía*, ABC.es.

²⁰²Concretament, s'interposà el recurs d'inconstitucionalitat contra els articles 3 f), g) i k); 8 a) i c); 11.1 e); 15.1 e); 16; 18.2, 18.3 i 18.4; 19.1; 27.1; 28; 29; 32; 33; 34; 35; 36; disposició adicional tercera; disposició transitòria primera; disposició final primera; i disposició final quarta de la Llei 12/2023 per la invasió de les competències exclusives.

²⁰³Imposant un increment màxim del 10%, davant un canvi de llogater, per damunt de l'Índice de Référence des Loyers (equival a l'IPC). Des del 2019, el màxim és del 20%.

destinació del sòl a habitatges socials. La **llei Elan**, vigent fins l'any 2023, fixava preus de referència²⁰⁴ segons la localització, quantitat d'habitacions i any de construcció²⁰⁵ i no segons la propietat i quantitat d'immobles. **Es suprimeix l'impost sobre l'habitatge principal** situats a França, contràriament a les residències secundàries i locals desocupats. Paral·lelament, es promou el dret a la propietat a través de la **llei Lagleize** s'introdueix el concepte de **zones tensades** com les que tenen més de 50.000 habitants²⁰⁶ i desequilibris entre oferta i demanda en el mercat del lloguer. Tot propietari ha d'informar dels immobles en possessió, no pot fixar un preu de lloguer superior a **l'actualització de l'anterior contracte vigent**²⁰⁷ i es prohibeixen les vendes per adjudicació en aquestes zones. França és un dels països de la Unió Europea amb més territori destinat a l'habitatge social (15%), superant la mitjana de 9,3% europea en contraposició del 1,6% espanyol²⁰⁸.

6.2. Regne unit:

Es caracteritza per la predominant ocupació dels habitatges pels propietaris (65% del total) i per l'abundant presència d'habitatges socials²⁰⁹ per la població amb menor rendes. El govern britànic impulsa el mercat immobiliari amb incentius fiscals i reduccions d'impostos per a l'adquisició d'immobles. Segueixen un sistema de leasehold²¹⁰ on el comprador només és propietari de l'habitatge i no del terreny durant el període estipulat i paguen una renda pel sòl. Es preveu la reducció d'aquest sistema pel creixent rebuig i manca de regulació legal, cap a un "commonhold", convertint en propietaris de tant l'edifici com el terreny.

²⁰⁴És l'índex de *référérence des loyers* que té en compte els nous arrendaments i els existents. Redueixen la volatilitat del preu del lloguer i facilita l'actuació contra l'abusivitat dels preus. Segons l'estudi comparat de la regulació del lloguer a Berlín i a París, dee 2019, fet per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB).

²⁰⁵Per exemple, en cas de canvi de llogater i de contracte, de 6.000€ mensuals només pot fixar 6.060€ en cas que l'índex sigui del 1%. Segons Apaolaza, C. (2018) París y el arte imposible de fijar los precios del alquiler, idealista/news.

²⁰⁶*Avec la loi Lagleize, pourrions-nous être encore propriétaires en 2025?* (2022) In Extensio Avocats.

²⁰⁷França, «*Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1er août 2022 au 31 juillet 2023, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*», 2022.

²⁰⁸Dades extretes de la part III del preàmbul de la Llei 22/2023.

²⁰⁹Concretament, es fomentà un sistema de construcció d'habitatges socials basats en "building societies" que eren empreses sense ànim de lucre que s'ocupaven dels parcs d'habitatge públic. Foren suprimides per la expresidenta Margaret Thatcher. Notícia de Huffpost de 15/04/2023.

²¹⁰BBC News Mundo (2023) "*Leasehold, el sistema 'feudal' por el que millones de personas en Inglaterra no son propietarias del terreno en el que están sus casas,*" BBC, 10 juliol.

6.3. Alemanya:

Al 2015 una llei alemana pretenia frenar els increments del lloguer²¹¹ d'àrees tensades amb una limitació del 10% aplicable als nous contractes i a l'habitatge no reformat²¹². La problemàtica seguia i s'aprovaven lleis per regular el preu del lloguer, com la llei de 2020 Mietendeckel. El Tribunal Constitucional alemany²¹³ declarà inconstitucional la congelació de rendes durant 5 anys, basant el preu màxim del lloguer de l'habitatge en l'any de la construcció²¹⁴ i en les rendes d'habitatges similars²¹⁵, al·legant l'extralimitació de les competències locals. Els criteris usats són el tamany de l'habitatge, la qualitat, la ubicació i l'equipament per fixar el valor dels contractes d'arrendament²¹⁶. A la pràctica, determina la mensualitat a pagar: la mitjana per zona amb un increment màxim del 15% anual, així com els grans tenidors privats²¹⁷ que marquen els preus del sector immobiliari²¹⁸. Busquen alternatives a l'increment de costos de construcció i a la limitació de preus. Aquest topall ha estat reduït pel govern alemany que ha acordat prorrogar del 2025 **fins al 2029** la congelació de preus dels **nous** contractes de lloguer en les 300 zones tensades²¹⁹ amb un **màxim del 10%** respecte arrendaments d'habitatges similars en la mateixa zona. En cas de contractes ja en vigor, s'acorda com a topall d'increment dels lloguers en ZMRT un **11%** en 3 anys²²⁰. Aquesta limitació es deu a l'elevada propoció d'oferta d'habitatge a mans de propietaris privats (80,6%) a tot el país alemany i un 30% dels habitatges socials. Tot i això, l'Associació de Protecció de Llogaters manifesta l'existència de buits legals que permeten als propietaris eludir el règim jurídic a través de contractes temporals²²¹.

²¹¹Moviment anomenat "Mietpreisbremse".

²¹² Segons el diari El País, notícia del dia: 26/02/2021.

²¹³*La Justicia alemana declara ilegal poner límite al precio de los alquileres en Berlín* (2021) El HuffPost.

²¹⁴Coto, S. (2023) *España no será la única: así regulan los precios del alquiler otros países de Europa*, El HuffPost.

²¹⁵de Barcelona, A. (2022) "Estudi comparat de la regulació del lloguer a Berlín i París," Octubre 2022, pàgines 50 i següents..

²¹⁶Pena, M. (2023) *Berlín, París y las zonas tensionadas por el alquiler*, GARA Euskal Herriko egunkaria. 6 agost 2023. I *Claves de la congelación de la subida de los alquileres en Berlín*, www.elsaltodiario.com.

²¹⁷Com la immobiliària Deutsche Wohnen, propietària de 110.000 apartaments en lloguer.

²¹⁸*Claves de la congelación de la subida de los alquileres en Berlín*, www.elsaltodiario.com.

²¹⁹Alonso, D. D. (2024) El PP se lía y califica de "cubana" la regulación del alquiler, vigente ya en Alemania, Suecia y Países Bajos, Nortés, Centradas en la periferia.

²²⁰Messinger, O. (2024) *Alemania prorroga el freno a los precios de alquiler hasta 2029*, EFE Noticias. Agencia EFE.

²²¹Sánchez, R. (2024) *Propietarios de viviendas denuncian ante el Constitucional el límite del alquiler en Alemania*, ABC.es.

6.4. Itàlia:

A principis de 2023, el lloguer italià va incrementar més que la inflació²²² sense la previsió de cap pla de regulació nacional dels preus del lloguer. Els ens locals estableixen els preus màxims de lloguer regint-se per les condicions que cada autoritat local estipuli, a més de les negociacions entre els propietaris i els llogaters. Per tant, a Itàlia el sistema de limitació de la renda no es delimita en zones sinó en tota la localitat. Destaquen els contractes “3+2” que consisteixen en tres anys prorrogables de manera automàtica a 2 més, així com el contracte de 1 a 18 mesos o d’altres variables, pensats per universitaris, que poden arribar fins als 3 anys²²³. Els propietaris gaudeixen de beneficis fiscals (com la reducció del 25% de l’impost municipal o 11% de les taxes de lloguer) i deduccions d’IRPF.

6.5. Suècia:

És el país més estricte a nivell de regulació de l’habitatge: els propietaris privats tenen un límit d’increment del 5% que, en conseqüència, ha fet reduir l’oferta d’habitatges, veient-se perjudicats, no només l’arrendatari sinó també, les empreses que busquen personal per treballar. La manca de disposició d’habitatge²²⁴ fa desequilibrar el sector laboral.

7. CONCLUSIONS

El mercat immobiliari i, en especial, dels arrendaments continua en estat crític. Ens trobem en una situació de demanda molt major que l’oferta en el sector del lloguer, on aquest deixa de ser una opció de negoci. La demanda per habitatge públic i protegit serà excessiva i impossible de cobrir amb la provisió de l’administració, el SAREB i la costosa rendibilitat que suposaria la construcció de més habitatges en sòl residencial. Tot i la intenció autonòmica i estatal de regular aquest sector, la Llei 12/2023 està popularment i jurisprudencialment considerada com a **marc regulatori insegur**.

Es concreta la posició jurídica del **gran tenidor** a través de la delimitació del criteri de la quantitat d’immobles urbans d’ús residencial dels quals la persona física o jurídica n’és titular. La literalitat de la llei obre pas a moltes qüestions i situacions diàries que dificulten l’aplicació uniforme dels diferents escenaris plantejables i, en conseqüència, del règim jurídic.

Els propietaris **no** es veuen ni se senten **incentivats** per millorar ni invertir en els seus immobles, ni tampoc per optar per la rendibilització a través de l’arrendament, sinó que hi ha

²²²Segons el diari Huffpost, notícia publicada el dia 15/04/2023, “*España no será la única: así regulan los precios del alquiler otros países de Europa*”.

²²³*Encontrar una vivienda de alquiler en Italia: guía práctica para expatriados* (2022) N26.

²²⁴“*1 de cada 5 companyies tenen dificultats per contractar personal degut a la falta d’habitatges*” diu la Confederació d’Empreses Sueques al Diari BBC NEWS Mundo, 31 d’agost de 2021.

preferència per la compra i venda d'habitatges. En conseqüència, l'**elevada demanda de lloguer** continua creixent i sense està coberta ni satisfeta. El motiu de les indesitjades repercussions és la limitació del preu i l'increment d'obligacions **imposades als grans tenidors** per equilibrar les asimetries negociadores basades en la quantitat d'immobles.

Afectant també al sector laboral, tot aquell treballador que visqui de lloguer amb un preu impossible de modificar, no es veu tampoc motivat a canviar de feina per millorar, sinó que es conforma. Mentre que el que li incrementen, ha de buscar alternatives per poder fer front a la renda mensual. Aquells amb més vulnerabilitat econòmica acaben perjudicats i amb menys possibilitats encara de trobar un lloc on viure degut a la reduïda oferta del sector i a la facultat dels tenidors d'elecció entre els diferents candidats per la limitació de la renda mensual.

La Llei 12/2023 pretén facilitar l'accés a l'habitatge amb una **visió a curt termini** ja que a la llarga, les dades i els experts constaten que les **capacitats arrendatàries** es veuran **reduïdes i el mercat immobiliari** continuarà en **situacions de risc**. Els grans tenidors o aquells a qui els falti poc per arribar a ser-ne considerat, possiblement optaran per adquirir immobles a les zones no declarades de mercat tensat per escapar de les limitacions o per inscriure l'habitatge a nom d'un familiar per evitar està sotmès a les restriccions arrendatàries.

D'una banda, els professionals del sector immobiliari recolzen la **intromissió de l'autonomia privada** i la desigualtat de situacions imposant uns deures més estrictes al gran tenidor que un arrendador comú i el mateix règim jurídic a un particular titular de l'habitatge principal, dos pisos arrendats, un heretat i una segona residència a la platja que a una empresa titular de 1.000 habitatges. De l'altra, els defensors de la part inquilina denuncien que la **tardança de l'efectivitat de la llei** i els buits legals poden perjudicar-los greument.

Comparant la situació amb la resta de països europeus, s'ha observat que no existeix una posició jurídica equivalent ni similar a la del gran tenidor, contràriament a les ZMRT. Les limitacions del preu del lloguer es basen en altres **críteris** objectius focalitzats en **les característiques de l'immoble independentment** de la **quantitat** que en tingui el titular. Així, registren una proporció d'habitatge social i immobles en propietat, major que l'espanyola.

A més, les presents estipulacions legals plantegen molts buits i incerteses que només fan augmentar la inseguretat jurídica de la ciutadania posant en risc el mercat de l'habitatge, especialment a Catalunya, l'única que, actualment, ha declarat ZMRT. Malgrat l'atorgament de competències a les CCAA per concretar, en la memòria, conceptes i declarar aquestes zones amb especial risc de desequilibris entre l'oferta i la demanda d'habitatge, la resolució dels problemes d'insolvència i assequibilitat dels lloguers per l'increment de preus i del cost de

subministres bàsics **no** es planteja amb criteris suficientment **concrets** per tenir en compte totes les característiques de l'immoble i del subjecte titular del mateix.

Cal destacar que l'aprovació del **Decret Llei 6/2024** pretén evitar la fugida de l'aplicació del règim imposat per la Llei 12/2023 exigint motivació expressa i acreditada de la temporalitat del contracte d'arrendament, imposant un règim sancionador en cas d'incompliment de les limitacions referencials i atorgant a l'administració pública el dret de tanteig i retracte davant les transmissions dels immobles dels titulars grans tenidors.

Així doncs, la **difícil posada en pràctica** que requereix d'**urgència legal**, permetrà a curt termini millores favorables als llogaters d'acord amb el descens i limitació dels preus de la renda a pagar, però a llarg termini els titulars dels immobles preferiran destinar la inversió en altres finalitats com la compravenda. Empitjorà l'estat dels immobles i el seu manteniment i podran seleccionar d'entre els possibles llogaters que sol·liciten contractar, aquells que tinguin unes perspectives econòmiques i laborals més tendents a poder assumir el pagament mensual. Un acord doctrinal per resoldre els dubtes dels propietaris facilitaria la correcta aplicació de les previsions legals per acabar de comprovar l'efectivitat de les mateixes.

8. BIBLIOGRAFIA:

ACN (2023) La Cambra de la Propietat de Girona critica que la nova llei d'habitatge augmentarà «l'escassetat» de pisos de lloguer, Diari de Girona. Recuperat de: <https://www.diaridegirona.cat/economia/2023/05/19/cambra-propietat-girona-escassetat-pisos-lloguer-87604134.html> (Consultat: 28 de març de 2024).

Alarcos, A. P. (2023) Gonzalo Bernardos: «El alquiler es un problema nacional de primera categoría», idealista/news. Recuperat de: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/03/21/805026-gonzalo-bernardos-el-alquiler-es-un-problema-nacional-de-primera-categoria> (Consultat: 28 de març de 2024).

Alcaraz, H. F. (2024) El Govern afegeix 131 municipis a les zones tensionades per limitar el preu del lloguer, Nació Digital. Recuperat de: https://naciodigital.cat/societat/131-municipis-zones-tensionades-limitar-preu-lloguer_1893594_102.html (Consultat: 23 d'abril de 2024).

Alonso, D. D. (2024) El PP se lía y califica de “cubana” la regulación del alquiler, vigente ya en Alemania, Suecia y Países Bajos, Nortes | Centradas en la periferia. Recuperat de: <https://www.nortes.me/2024/04/09/el-pp-se-lia-y-califica-de-cubana-la-regulacion-del-alquiler-vigente-ya-en-alemania-suecia-y-paises-bajos/> (Consultat: 10 de maig de 2024).

Alonso, E. L. (2023) La OCU critica que los costes de la ley de vivienda recaigan en los arrendadores, El Periódico de España. Recuperat de: <https://www.epe.es/es/activos/20230501/ocu-critica-costes-ley-vivienda-86741163> (Consultat: 24 d'abril de 2024).

Alonso, E. L. (2023) Elperiodico.com. Recuperat de: <https://www.elperiodico.com/es/economia/20230501/ocu-critica-costes-ley-vivienda-86736914>. (Consultat: 17 d'abril de 2024).

Alonso, J. (2024) El Constitucional anula sólo una parte de la Ley estatal de Vivienda tras el recurso de la Junta de Andalucía, ABC.es. Recuperat de: <https://www.abc.es/espana/andalucia/tribunal-constitucional-estima-solo-parcialmente-recurso-andalucia-20240521140754-nts.html> (Consultat: 23 de maig de 2024).

Alonso, N. S. (2021) Los efectos del límite del precio del alquiler de vivienda en Berlín y París, Newtral. Recuperat de: <https://www.newtral.es/limite-precio-alquiler-efectos-paris-berlin/20210316/> (Consultat: 28 de març de 2024).

de Andalucía, J. (2023) *El Gobierno andaluz presenta un recurso de inconstitucionalidad a la Ley Estatal de Vivienda.* Recuperat de: <https://www.juntadeandalucia.es/presidencia/portavoz/infraestructuras/184829/JuntadeAndalucia/ConsejodeGobierno> (Consultat: 22 de maig de 2024).

Antonio (2023) Propietarios de bienes inmobiliarios en Francia: nueva obligación de declarar, Españoles en Francia. Recuperat de: <https://espanolesenfrancia.com/proprietarios-de-bienes-inmobiliarios-en-francia-nueva-obligacion-de-declarar/> (Consultat: 2 d'abril de 2024).

Apaolaza, C. (2018) París y el arte imposible de fijar los precios del alquiler, idealista/news. Recuperat de: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/internacional/2018/02/19/764397-paris-y-el-arte-imposible-de-fijar-los-precios-del-alquiler> (Consultat: 28 de març de 2024).

APCE (2023a) Quantificació dels efectes de la nova llei d'habitatge en el mercat de lloguer a Catalunya, Apcebcn.cat. Recuperat de: <https://apcebcn.cat/actualitat-del-sector/quantificacio-dels-efectes-de-la-nova-llei-dhabitatge-en-el-mercat-de-lloguer-a-catalunya/> (Consultat: 28 de març de 2024).

APCE (2023) Revista APCE Habitatge, Apcebcn.cat. Recuperat de: <https://apcebcn.cat/es/publicaciones/revista-apce-habitatge/> (Consultat: 28 de març de 2024).

Aranda, G. (2024) Catalunya prepara un registre de grans tenidors i una regulació del lloguer temporal, On Economia. Recuperat de: https://www.elnacional.cat/oneconomia/ca/economia/catalunya-prepara-registre-grans-forquilles-tenidors-control-lloguer-temporal_1182141_102.html (Consultat: 10 d'abril de 2024).

Aranda, J. L. (2023) Los agentes inmobiliarios critican que la ley de vivienda no obligue a un registro de los profesionales, Ediciones EL PAÍS S.L. Recuperat de: https://elpais.com/economia/2023-05-18/los-agentes-inmobiliarios-critican-que-la-ley-de-vivienda-no-obligue-a-un-registro-de-los-profesionales.html?event=go&event_log=go&prod=REGCRART&o=cerrado (Consultat: 24 d'abril de 2024).

Argelich-Comelles, C. (2023) Derecho sin utopías sobre la propiedad privada y legal transplants adecuados: las medidas y carencias de la Ley 12/2023, de 24 de maig, por el derecho a la vivienda», Dossier Análisis jurídico y material práctico de la nueva Ley de vivienda. Cristina; Ed. Aranzadi, Cizur Menor.

Argelich-Comelles, C. (2023) «Derecho sin utopías sobre la propiedad privada y legal transplants adecuados: las medidas y carencias de la Ley 12/2023, de 24 de maig, por el derecho a la vivienda (Right Without Utopias on Private Property and Adequate Legal Transplants: the Measures and Shortcomings of the Spanish Act 12/2023, of May 24, on the Right to Housing)», SSRN Electronic Journal. doi: 10.2139/ssrn.4579990.

Argelich-Comelles, C. (2023c) Ssrn.com. Recuperat de: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4579990 (Consultat: 8 d'abril de 2024).

Asociación de propietarios de viviendas en alquiler (2020) Asval. Recuperat de: <https://www.asval.com> (Consultat: 9 d'abril de 2024).

Balears, I. (2023) en Parlamentib.es. Recuperat de: <http://xip.parlamentib.es/scripts/getFile.ashx?nomCat=RGE&idReg=201696&camp=high> (Consultat: 8 d'abril de 2024).

Bandera, E. G. (2024) Los grandes caseros aumentan en Asturias casi el doble en la última década, La Voz de Asturias. Recuperat de: <https://www.lavozdeasturias.es/noticia/asturias/2024/02/28/grandes-caseros-asturias-aumentan-doble-ultima-decada/00031709137712338785376.htm> (Consultat: 4 d'abril de 2024).

de Barcelona, J. de P. I. (2023) Criterios orientadores aprobados con motivo de la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de maig.

de Barcelona, O. M. de L. (2022) «Estudi comparat de la regulació del lloguer a Berlín i París», octubre. Recuperat de: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2023/02/022015_Regulacio-lloguers-Berlin-Paris-actualitzat_CAT.pdf (Consultat: 24 d'abril de 2024).

Battioli, A. (2024) Zonas tensionadas en alquiler en las CCAA – Fotocasa Life, Fotocasa. Recuperat de: <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/sector/zonas-tensionadas-de-alquiler-en-la-nueva-ley-vivienda-cuales-son/> (Consultat: 31 de març de 2024).

BOE-A-2023-15135 Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea. Boe.es. Recuperat de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-15135> (Consultat: 2 d'abril de 2024).

Bosch, N. (2023) La nueva ley de la vivienda no conseguirá sus objetivos, según la APCE y Foment, La Vanguardia. Recuperat de: <https://www.lavanguardia.com/economia/20230614/9034435/nueva-ley-vivienda-conseguira-objetivos-apce-foment-brl.html> (Consultat: 28 de març de 2024).

Brualla, A. (2021) Estos son los grandes propietarios de pisos en alquiler a los que «persigue» Podemos, elEconomista. Recuperat de: <https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/11061038/02/21/Estos-son-los-grandes-propietarios-de-pisos-en-alquiler-a-los-que-persigue-Iglesias.html> (Consultat: 9 d'abril de 2024).

Catalunya (2007) Document, Portal Jurídic de Catalunya. Recuperat de: <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076> (Consultat: 31 de març de 2024).

Catalunya (2022) Document, Portal Jurídic de Catalunya. Recuperat de: <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=921882> (Consultat: 31 de març de 2024).

Cobo, D. (2024) Com i qui regularà els contractes de temporada, l'escaleta al topall del lloguer?, Nació Digital. Recuperat de: https://naciodigital.cat/societat/com-i-qui-regulara-els-contractes-de-temporada-lescaleta-al-topall-del-lloguer_1861898_102.html (Consultat: 23 d'abril de 2024).

del Consum, A. C. (2023) El Gobierno impone 6,07M€ en sanciones a 79 grandes tenedores por no ofrecer alquiler social. Recuperat de: <https://consum.gencat.cat/es/detalls/noticia/sancions-grans-tenidors-per-no-oferir-lloguer-social> (Consultat: 2 d'abril de 2024).

Cordobés, E., Peris, R. M. y Gorgues, Ò. (2024) Últimes novetats: Declaració de zones de mercat tensionat a Catalunya - Multimedia, Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Recuperat de: <https://www.cpubcn.com/multimedia/ultimes-novetats-declaracio-de-zones-de-mercat-tensionat-a-catalunya> (Consultat: 16 d'abril de 2024).

Costa D., S. (2023) La llei d'habitatge limitarà al 3% la pujada del lloguer el 2024 i a menys de l'IPC després, Segre. Recuperat de: https://www.segre.com/ca/lleida/230415/la-llei-habitatge-limitara-3-pujada-del-lloguer-2024-a-menys-l-ipc-despres_215147.html (Consultat: 28 de març de 2024).

Coto, S. (2023) España no será la única: así regulan los precios del alquiler otros países de Europa, El HuffPost. Recuperat de: <https://www.huffingtonpost.es/politica/espan-a-unica-asi-regulan-precios-alquiler-otros-paises-europa.html> (Consultat: 2 d'abril de 2024).

Cruz, L. (2019) Claves de la congelación de la subida de los alquileres en Berlín, www.elsaltodiario.com. Recuperat de: <https://www.elsaltodiario.com/alemania/claves-de-la-congelacion-de-la-subida-de-los-alquileres-en-berlin> (Consultat: 28 de març de 2024).

Cúneo, M. (2024) La regulación de los alquileres de la Ley de Vivienda se estrenará en febrero en Catalunya, www.elsaltodiario.com. Recuperat de: <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/regulacion-alquileres-ley-vivienda-se-estrenara-febrero-catalunya> (Consultat: 28 de març de 2024).

Drake, R. (2023) Limitar el precio en grandes ciudades y promover más vivienda social: ¿cómo regulan los alquileres en Europa?, RTVE.es. Recuperat de: <https://www.rtve.es/noticias/20230112/como-regulan-alquileres-europa-vivienda/2415116.shtml> (Consultat: 28 de març de 2024).

Eleeter (2023) ¿En qué países hay más propietarios de viviendas?, Eleeter. Recuperat de: <https://www.eleeter.com/en-que-paises-hay-mas-propietarios-de-viviendas/> (Consultat: 2 d'abril de 2024).

Espanya (2007) BOE-A-2006-20764 Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, Boe.es. Recuperat de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764&tn=1&p=20211229> (Consultat: 17 d'abril de 2024).

Espanya (2023) «Informe sobre el anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda», Consejo General del Poder Judicial.

FAI (2023) La oferta de alquiler habitual desciende un 30,57% desde la entrada en vigor de la nueva Ley de Vivienda, FAI Federación de Asociaciones Inmobiliarias. Recuperat de: <https://fainmo.es/la-oferta-de-alquiler-habitual-desciende-un-3057-desde-la-entrada-en-vigor-de-la-nueva-ley-de-vivienda/> (Consultat: 11 d'abril de 2024).

Franch, J. (2023) L'habitatge, dret o negoci?, Regio 7. Recuperat de: <https://www.regio7.cat/economia/2023/04/23/l-habitatge-dret-o-negoci-86360906.html> (Consultat: 28 de març de 2024).

García, A. M. (2020) Comentario de la Sentencia del TS de 16 de septiembre de 2020, Boe.es. Recuperat de: https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2020-20 (Consultat: 8 d'abril de 2024).

Garriga, J. M. (2023) Llogar un habitatge a Espanya: sobre l'increment del preu del lloguer i la necessitat d'augmentar l'oferta de lloguer assequible, CaixabankResearch. Recuperat de: <https://www.caixabankresearch.com/ca/analisi-sectorial/immobiliari/llogar-habitatge-espanya-sobre-lincrement-del-preu-del-lloguer-i> (Consultat: 28 de març de 2024).

González y Marina Baena Solís, C. L. (2022) Novedades recogidas en la reciente jurisprudencia constitucional en materia de vivienda, Uria.com. Recuperat de: https://www.uria.com/documentos/publicaciones/8020/documento/58_Foro_actualidad_ES_5.pdf?id=12912&forceDownload=true (Consultat: 28 de març de 2024).

Gouvernement.fr. Recuperat de: <https://www.gouvernement.fr/action/elan-une-loi-pour-l-evolution-du-logement-de-l-amenagement-et-du-numerique> (Consultat: 28 de març de 2024).

Gutiérrez, M. (2024) Els promotors alerten que el límit al lloguer ja redueix la inversió residencial, La Vanguardia. Recuperat de: <https://www.lavanguardia.com/encatala/20240308/9544223/els-promotors-alerten-limit-lloguer-ja-reduex-inversio-residencial.html> (Consultat: 28 de març de 2024).

Hardy, M. (2023) Loi Lagleize : puis-je être propriétaire du bâti mais pas du sol ?, Le Figaro. Recuperat de: <https://www.lefigaro.fr/maison/loi-lagleize-puis-je-etre-propretaire-du-bati-mais-pas-du-sol-20230311> (Consultat: 28 de març de 2024).

Hedman y Stephens. (1996) Política de vivienda en los estados miembros de la UE, PE - CCOM, rodney.martin@europarl.europa.eu - 04A30. Recuperat de: https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm (Consultat: 2 d'abril de 2024).

Huffpost, E. (2021) La Justicia alemana declara ilegal poner límite al precio de los alquileres en Berlín, El HuffPost. Recuperat de: https://www.huffingtonpost.es/entry/la-justicia-alemana-declara-ilegal-poner-limite-al-precio-de-los-alquileres-en-berlin_es_6077f9dee4b001befb710029.html (Consultat: 2 d'abril de 2024).

IllesBalears (2018) BOE-A-2018-9774 Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, Boe.es. Recuperat de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2018-9774&p=20220331&tn=1> (Consultat: 8 d'abril de 2024).

Institut Català del Sòl (2024) INCASÒL. Recuperat de: <https://incasol.gencat.cat/es/1-incasol/> (Consultat: 28 de març de 2024).

Ivan (2023) Nova llei d'habitatge: Preguntes freqüents, Grup Solfinc. Solfinc. Recuperat de: <https://www.solfinc.com/preguntes-frequents-nova-llei-habitatge/> (Consultat: 9 d'abril de 2024).

Jovanovski, K. (2023) Berlín, Euronews. Recuperat de: <https://es.euronews.com/2023/10/05/berlin-un-referendum-contra-la-carestia-de-la-vivienda> (Consultat: 24 d'abril de 2024).

La Cambra (2023) Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Recuperat de: <https://www.cpubcn.com/es/la-cambra> (Consultat: 28 de març de 2024).

de Llogateres, S. (2023) Guia: Com ens afecta la nova llei d'habitatge?, Sindicatdellogateres.org. Recuperat de: <https://sindicatdellogateres.org/recurs/llei-dhabitatge-estatal/> (Consultat: 17 d'abril de 2024).

de Llogateres, S. (2024) Regulació de lloguers: tot el que t'estàs preguntant, Sindicatdellogateres.org. Recuperat de: <https://sindicatdellogateres.org/regulacio-de-lloguers-tot-el-que-testas-preguntant/> (Consultat: 17 d'abril de 2024).

Los propietarios de cinco o más inmuebles urbanos serán grandes tenedores gencat.cat. Recuperat de: <https://web.gencat.cat/es/actualitat/detall/Els-propietaris-de-cinc-o-mes-immobles-urbans-seran-grans-tenidors> (Consultat: 28 de març de 2024).

Martín, J. V. (2023) Els sindicats de llogaters critiquen la Llei d'habitatge perquè no limita la pujada dels lloguers, Público. Recuperat de: <https://www.publico.es/public/els-sindicats-llogaters-critiquen-llei-d-habitatge-perque-no-limita-pujada-dels-lloguers.html> (Consultat: 28 de març de 2024).

Martín, X. S. i. (2023) Sala i Martín: «La nova llei de l'habitatge està calcada d'una llei franquista del 1964», RAC1. Recuperat de: <https://www.rac1.cat/versio/20230418/107749/sala-martin-nova-llei-habitatge-calcada-llei-franquista-1964.html> (Consultat: 28 d'abril de 2024).

Martínez, E. G. (2023) ¿Qué es un gran tenedor con la nueva ley de vivienda?, idealista/news. Recuperat de: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/05/25/806137-cuando-eres-un-gran-tenedor-de-viviendas-y-como-te-afecta-la-ley-de-vivienda> (Consultat: 28 de març de 2024).

Martínez, E. G. (2023) ¿Qué es un gran tenedor con la nueva ley de vivienda? La nueva Ley de Vivienda está suscitando muchas dudas con respecto a qué se considera ser gran tenedor de viviendas, <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/05/25/806137-cuando-eres-un-gran-tenedor-de-viviendas-y-como-te-afecta-la-ley-de-vivienda>. Idealista.

Messinger, O. (2024) Alemania prorroga el freno a los precios de alquiler hasta 2029, EFE Noticias. Agencia EFE. Recuperat de: <https://efe.com/economia/2024-04-10/alemania-prorroga-precio-alquiler-2029/> (Consultat: 10 de maig de 2024).

Palà, R. (2023) El TSJC nega a CRÍTIC l'accés als noms dels grans tenidors de pisos, Crític. Recuperat de: <https://www.elcritic.cat/sobre-critic/novetats/el-tsjc-nega-a-critic-acces-als-noms-dels-grans-tenidors-de-pisos-192462> (Consultat: 16 d'abril de 2024).

Paredes, N. (2023) «Leasehold, el sistema “feudal” por el que millones de personas en Inglaterra no son propietarias del terreno en el que están sus casas», BBC News Mundo, 10 julio. Recuperat de: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-internacional-65562187> (Consultat: 16 d'abril de 2024).

Pena, M. (2023) Berlín, París y las zonas tensionadas por el alquiler, GARA Euskal Herriko egunkaria. Recuperat de: https://www.naiz.eus/eu/hemeroteca/gara/editions/2023-08-06/hemeroteca_articulos/berlin-paris-y-las-zonas-tensionadas-por-el-alquiler (Consultat: 11 d'abril de 2024).

Pérez., M. T. C. M. y Alejandro (2023) Confilegal.com. Recuperat de: <https://confilegal.com/20230927-incertidumbres-procesales-provocadas-por-la-ley-de-vivienda/> (Consultat: 28 de març de 2024).

Petit, O. (2024) Com puc saber si el propietari del pis de lloguer és un gran tenidor?, RAC1. Recuperat de: <https://www.rac1.cat/societat/20240313/121357/com-puc-saber-propietari-pis-lloguer-es-gran-tenidor.html> (Consultat: 13 d'abril de 2024).

Plaza, V. (2021) La política de vivienda en Europa: límites al alquiler y ayudas directas, Valencia Plaza. Recuperat de: <https://valenciaplaza.com/politica-vivienda-europa-limites-alquiler-ayudas-directas> (Consultat: 28 de març de 2024).

Poveda, A. (2023) ¿Quiénes son los grandes tenedores según la nueva ley de vivienda?, La Vanguardia. Recuperat de: <https://www.lavanguardia.com/economia/legal/20230717/9114195/gran-tenedor-nueva-definicion-ley-vivienda-mkt-hfy.html> (Consultat: 28 de març de 2024).

Rabchanyuk, E. (2024) Entra en vigor el nou índex de preus: com pot afectar al lloguer, segons els casos, 3Cat. Recuperat de: <https://www.ccma.cat/324/entra-en-vigor-el-nou-index-de-preus-com-pot-afectar-al-lloguer-segons-els-casos/noticia/3282396/> (Consultat: 28 de març de 2024).

Ràfols, J. et al. (2024) Novetats legislatives en matèria d'habitatge 2024 - Multimedia, Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Recuperat de: <https://www.cpubcn.com/multimedia/novetats-legislatives-en-materia-d-habitatge-2024> (Consultat: 31 de març de 2024).

Ramos, F. (2023) «La Ley de Vivienda 2023 en Madrid - Lo que tienes que saber», Acción Inmobiliaria, 19 maig. Recuperat de: <https://grupoaccioninmobiliaria.com/la-ley-de-vivienda-2023-espana/> (Consultat: 31 de març de 2024).

Ramos, P. (2015) París limita el precio del alquiler, ELMUNDO. Recuperat de: <https://www.elmundo.es/economia/2015/08/04/55c076be268e3e5e778b457c.html> (Consultat: 28 de març de 2024).

Raya, J. M. (2021) Ley de Vivienda: de la nube negra al cielo azul, Agenda Pública. Recuperat de: <https://agendapublica.elpais.com/noticia/17509/ley-vivienda-nube-negra-al-cielo-azul> (Consultat: 28 de març de 2024).

Rius, A. F.-L. et al. (2023) Unirioja.es. Recuperat de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7483685> (Consultat: 8 d'abril de 2024).

Rius, H. (2023) «Important: Aprobada la llei d'habitatge que limitarà el preu dels lloguers - LleidaDiari.cat», LleidaDiari.cat - Diari Digital de Lleida. Lleida Diari, 27 abril. Recuperat de: <https://www.lleidadiari.cat/aprovada-llei-habitatge-limitara-preus-lloguers/> (Consultat: 28 de març de 2024).

Robsy, E. Disecionando la nueva propuesta de modificación de la ley de vivienda en Baleares, Viviendista.com. Recuperat de: <https://viviendista.com/disecionando-la-nueva-propuesta-de-modificacion-de-la-ley-de-vivienda-en-baleares/> (Consultat: 8 d'abril de 2024).

Sánchez, R. (2024) Propietarios de viviendas denuncian ante el Constitucional el límite del alquiler en Alemania, ABC.es. Recuperat de: <https://www.abc.es/economia/propietarios-viviendas-denuncian-ante-constitucional-limite-alquiler-20240411164529-nt.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.abc.es%2Feconomia%2Fpropietarios-viviendas-denuncian-ante-constitucional-limite-alquiler-20240411164529-nt.html> (Consultat: 10 de maig de 2024).

Santamarina, G. (2023) ¿Adiós a que particulares compren pisos para alquilar? Al 72% de los españoles le gustaría invertir, El Periódico de España. Recuperat de: <https://www.epe.es/es/activos/20230418/adios-particulares-compren-pisos-alquilar-86103755> (Consultat: 9 d'abril de 2024).

de Santiago, O. La nueva Ley de Vivienda en 6 claves, Garrigues. Recuperat de: https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/nueva-ley-vivienda-6-claves (Consultat: 28 de març de 2024).

Savage, M. (2021) «Por qué está fallando el histórico mecanismo de Suecia para controlar los precios de la renta», BBC News, 31 agosto. Recuperat de: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-58347214> (Consultat: 2 d'abril de 2024).

Segunda, S. (2003) Recurso de amparo 4438/99. Promovido por doña Consuelo García Navarro respecto del Auto de un Juzgado de Primera Instancia de Madrid que declaró no haber lugar a la nulidad de actuaciones en un litigio sobre reclamación de cantidad. Supuesta vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento intentado en varios domicilios sucesivos de una comerciante.

Sense autor. (2019) Marc legal i competencial de les polítiques públiques d'habitatge, Diba.cat. Recuperat de: <https://media.diba.cat/diba/html/hua/wiki/habitatge/002.html> (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2022) Encontrar una vivienda de alquiler en Italia: guía práctica para expatriados, N26. Recuperat de: <https://n26.com/es-es/blog/alquilar-casa-italia> (Consultat: 24 d'abril de 2024).

Sense autor. (2023) Com es defineix la figura de Gran tenidor? Recuperat de: <https://www.cambrapropietat.org/noticia/com-es-defineix-la-figura-de-gran-tenidor> (Consultat: 8 de maig de 2024).

Sense autor. (2023) Conseqüències immediates de l'aplicació de la llei estatal pel dret a l'habitatge. Recuperat de: <https://www.cpubcn.com/noticia/consequencias-inmediates-de-l-aplicacio-de-la-ley-estatal-pel-dret-a-l-habitatge> (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2023) Déclaration bien immobilier : la nouvelle loi propriétaire 2023, Nexity.fr. Recuperat de: <https://www.nexity.fr/guide-immobilier/conseils-achat/taxes-impots/declaration-bien-immobilier> (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2023) El alquiler ha caído más de un 30% tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, Planificacion-juridica.com. Recuperat de: https://ca.planificacion-juridica.com/workspace/campaigns/newsletters-flashcad/campaign_content.php?id=c006a880d823709c6f321047bd8818212bdba7676537947bef7fa§ion=103132 (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2023) Índice alquiler de vivienda, Gob.es. Recuperat de: <https://serpavi.mivau.gob.es> (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2023) La Ley por el derecho a la vivienda alarga los procedimientos de desahucio - Notícies, Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona. Recuperat de: <https://www.cambrapropietat.org/noticia/la-ley-por-el-derecho-a-la-vivienda-alarga-los-procedimientos-de-desahucio> (Consultat: 2 d'abril de 2024).

Sense autor. (2023) «La regulació dels grans tenidors d'habitatge a Catalunya», globalpacta abogados, economistas y consultores, 27 julio. Recuperat de: <https://globalpacta.com/ca/la-regulacio-dels-grans-tenidors-dhabitatge-a-catalunya/> (Consultat: 31 de març de 2024).

Sense autor. (2023) L'ACM reclama més ambició per afrontar la manca d'habitatge social en la proposició de llei catalana per a l'ús dels immobles que gestiona SAREB, ACM. Recuperat de: <https://www.acm.cat/actualitat/acm-reclama-ambicio-afrontar-manca-habitatge-social-proposicio-ley-catalana-us-immobles-sareb> (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2023) Lefebvre Lefebvre - Bases de Datos - Acceso, Elderecho.com. Recuperat de: https://online.elderecho.com/seleccionProducto.do;jsessionid=E1E0B17F720DBB2C430692C9FC60CBBC.TC_ONLINE02?producto=UNIVERSAL (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2023) Novetats en la reducció per lloguer d'habitatge en l'IRPF per a 2024, RM Assessors. Recuperat de: <https://www.rm-assessors.cat/noticies/butlleti-mensual/novetats-en-la-reduccio-per-lloguer-dhabitatge-en-lirpf-per-a-2024/> (Consultat: 4 d'abril de 2024).

Sense autor. (2023) Gencat.cat. Recuperat de: https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/Informes-trimestrals/Butlleti_habitatge_2022.pdf (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2023) Cambrapropietat.cat. Recuperat de: https://www.cambrapropietat.cat/es/la-generalitat-pretén-que-els-propietaris-de-cinc-habitatges-siguin-considerats-grans-tenidors_0/ (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2023) Pwc.es. Recuperat de: <https://www.pwc.es/es/real-estate/assets/tendencias-mercado-inmobiliario-europa-2023.pdf> (Consultat: 16 d'abril de 2024).

Sense autor. (2023) Elpais.com. Recuperat de: <https://elpais.com/economia/2023-05-18/los-agentes-inmobiliarios-critican-que-la-ley-de-vivienda-no-obligue-a-un-registro-de-los-propietarios>. (Consultat: 17 d'abril de 2024).

Sense autor. (2024a) El preu del lloguer es limitarà a partir del febrer: mapa dels 140 municipis afectats, 3Cat. Recuperat de: <https://www.ccma.cat/324/el-preu-del-lloguer-es-limitara-a-partir-del-febrer-mapa-dels-140-municipis-afectats/noticia/3270393/> (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2024) Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, Habitatge. Recuperat de: https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/publicacions_estadistiques/informe-sector-habitatge-catalunya/index.html (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2024) Limitació del preu del lloguer de l'habitatge, Habitatge. Recuperat de: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/index.html> (Consultat: 11 d'abril de 2024).

Sense autor. (2024) Nou índex de preus al lloguer: com funciona i com pots consultar el preu del teu pis, 3Cat. Recuperat de: <https://www.ccma.cat/324/nou-index-de-preus-al-lloguer-com funciona-i-com-pots-consultar-el-preu-del-teu-pis/noticia/3281503/> (Consultat: 28 de març de 2024).

Sense autor. (2024) Preguntes més freqüents, Habitatge. Recuperat de: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/preguntes-frequents-zmrt/> (Consultat: 11 d'abril de 2024).

Sense autor. (2024) Preguntes més freqüents, Habitatge. Recuperat de: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/preguntes-frequents-zmrt/index.html> (Consultat: 13 d'abril de 2024).

Servet, V. M. (2023) Remedio ante la Ley 12/2023, de 24 de maig de vivienda: la constancia en el contrato de arrendamiento de la no vulnerabilidad del arrendatario, Laleynext.es. Recuperat de: <https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAmNzA1MjC7WyIKLizPw827DM9NS8kIS13MSSktQiWz9HAIOfAToqAAAAWKE> (Consultat: 28 de març de 2024).

Stephan, T. (2022) Avec la loi Lagleize, pourrions-nous être encore propriétaires en 2025 ?, In Extenso Avocats. Recuperat de: <https://www.inextenso-avocats.com/blog/immobilier-loi-lagleize/> (Consultat: 28 de març de 2024).

Terés, G. et al. (2020) De Berlín a Copenhague: así es regula el mercado del alquiler a Europa, Ara Balears. Recuperat de: https://www.arabalears.cat/societat/com-es-regulen-preus-lloguer-europa-londres-paris-berlin-roma-copenhague_1_3144309.html (Consultat: 24 d'abril de 2024).

Testa. Compañía líder en alquiler residencial en España (2017) Testa Socimi. Recuperat de: <https://www.testa-socimi.com> (Consultat: 9 d'abril de 2024).

Valls, E. P. (2022) Dret a la informació: La Cambra de la Propietat porta Crític al TSJC per evitar que publiqui qui són els, Público. Recuperat de: <https://www.publico.es/public/dret-informacio-cambra-propietat-porta-critic-tsjc-per-evitar-publiqui-qui-son-els-grans-tenidors-catalunya.html> (Consultat: 28 de març de 2024).

de Vicente, B. C. (2023) «Arrendador gran tenedor: consecuencias a raíz de la Ley de la vivienda», Sepin.es. Editorial Jurídica Sepín, S.L., 16 noviembre. Recuperat de: <https://blog.sepin.es/arrendador-gran-tenedor-ley-vivienda> (Consultat: 13 d'abril de 2024).

de Vicente, B. C. (2023) «¿Qué arrendamientos escapan a la Ley de la vivienda?», Sepin.es. Editorial Jurídica Sepín, S.L., 22 junio. Recuperat de: <https://blog.sepin.es/arrendamientos-ley-12/2023-derecho-vivienda> (Consultat: 28 de març de 2024).

Vilajoana, X. (2024) El 19% de promotores ha trasladado su inversión fuera de Catalunya, según una encuesta de APCE, Europa Press Catalunya. Recuperat de: <https://www.europapress.es/catalunya/noticia-19->

promotores-trasladado-inversion-fuera-catalunya-encuesta-apce-20240307115515.html (Consultat: 28 d'abril de 2024).

Zorrakino, D. (2024) Així funciona el nou índex de preus per limitar el lloguer en 140 municipis catalans, 3Cat. Recuperat de: <https://www.ccma.cat/324/aixi-funciona-el-nou-index-de-preus-per-limitar-el-lloguer-en-140-municipis-catalans/noticia/3278795/> (Consultat: 11 d'abril de 2024).

Zurdo, J. R. (2024) Concepto de gran tenedor, según la ANA – Fotocasa Life, Fotocasa. Recuperat de: <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/opinion/opinion-de-la-ana-sobre-el-concepto-de-gran-tenedor-de-viviendas/> (Consultat: 4 d'abril de 2024).