

NOVA LLEI PEL DRET A L'HABITATGE

En relació a la nova Llei 12/2023 de 24 de maig pel Dret a l'Habitatge i amb entrada en vigor el 26 de maig del 2023, cal tenir present les següents consideracions.

- **ACTUALITZACIÓ DE LA RENDA DELS ARRENDAMENTS**

S'estableix que fins al **31 de desembre de 2023** el màxim d'increment de la renda serà l'Índex de Preus al Consum (IPC) és del **2%**. Això significa que els propietaris no podran augmentar la renda dels lloguers per sobre d'aquest límit durant aquest període.

Per a l'any **2024**, s'estableix que el màxim d'increment de la renda serà l'IPC serà d'un **3%**. Aquest increment permetrà un lleuger augment de la renda en relació amb l'any anterior.

A partir de **gener de 2025**, s'introduirà un **nou Índex** per a l'actualització de tots els arrendaments. Aquest nou Índex serà diferent de l'IPC i tindrà com a finalitat establir un increment més moderat de les rendes dels arrendaments. Això significa que a partir d'aquesta data, els increments de les rendes estaran subjectes a aquest nou Índex i seran inferiors als increments de l'IPC.

L'objectiu és garantir un equilibri entre els interessos dels propietaris i els drets dels inquilins, buscant una regulació més justa i sostenible en matèria d'habitatge.

- **DECLARACIÓ ZONA TENSIONADA DE LLOGUER**

En relació amb la declaració de zona tensionada de lloguer, aquesta decisió estarà en mans de cada Comunitat Autònoma, ja que les condicions i la situació del mercat de lloguer poden variar en cada territori. Per tal de declarar una zona com a tensionada, es tindran en compte els següents factors:

Que l'import de la renda, sumat a les despeses i subministraments, **representi més del 30% dels ingressos dels habitatges de la zona**. Aquesta condició es considera com una indicació de tensió en el mercat de lloguer, ja que un elevat percentatge dels ingressos destinats a pagar el lloguer pot dificultar l'accés a l'habitatge per a moltes famílies.

Que els preus dels **lloguers hagin augmentat més de 3 punts** per sobre de l'Índex de Preus al Consum (IPC) en els **últims 5 anys**. Aquesta condició també indica una situació de tensió en el mercat de lloguer, ja que els increments de preus superiors a l'IPC poden generar dificultats econòmiques per als inquilins.

Aquesta mesura té com a objectiu protegir els inquilins i establir mecanismes per a regular el mercat de lloguer amb l'objectiu de garantir l'accés a l'habitatge de manera més equitativa i sostenible.

- **MODIFICACIÓ DEFINICIÓ "GRAN TENIDOR"**

Aquesta reforma permet a les Comunitats Autònomes regular, sempre que hi hagi una motivació justificada, que els propietaris, tant persones físiques com jurídiques, amb **cinc o més habitatges** siguin considerats "**grans tenidors**". Cal destacar que anteriorment aquesta consideració s'aplicava als propietaris amb més de deu habitatges o una superfície construïda residencial superior a 1.500 m², sense tenir en compte garatges i trasters.

Aquesta modificació té com a objectiu adaptar la definició de "gran tenidor" a les realitats específiques de cada Comunitat Autònoma i proporcionar una major flexibilitat perquè les autoritats locals puguin ajustar les regulacions segons les necessitats i particularitats del mercat de lloguer en el seu territori.

Amb aquesta mesura, es busca una millor protecció dels drets dels inquilins i una regulació més precisa dels propietaris amb un nombre significatiu d'habitatges, afavorint una gestió més sostenible i equitativa del mercat immobiliari.

- **REGULACIÓ DEL PREU DEL LLOGUER EN ZONES TENSIONADES**

En les zones declarades com a tenses de lloguer, tant els nous contractes d'arrendament propietat de grans tenidors com de petits tenidors estaran sotmesos a una regulació i límits en els preus del lloguer. Aquesta mesura té com a objectiu garantir un equilibri i evitar increments excessius de les rendes en aquestes àrees.

En el cas dels **petits tenidors**, s'estableix una limitació en el preu del nou contracte d'arrendament basada en la renda del mateix habitatge en els últims 5 anys. Això significa que el preu del nou contracte no podrà superar una determinada proporció de la renda del contracte anterior. Aquesta limitació té com a finalitat protegir els inquilins i evitar augments desproporcionats en els lloguers.

En el cas dels **grans tenidors**, la limitació del preu del lloguer es basarà en l'Índex de Referència que cada Comunitat Autònoma establirà. Això significa que el preu del lloguer no podrà excedir un determinat límit establert en aquest índex. Aquesta mesura té com a objectiu garantir una regulació adequada dels preus dels lloguers en mans dels grans tenidors i evitar situacions d'abús o especulació.

Amb aquesta regulació del preu del lloguer en zones tensionades, s'intenta establir un marc legal que promogui l'accessibilitat i la sostenibilitat en l'àmbit de l'habitatge de lloguer, protegint els drets dels inquilins i buscant un equilibri just entre els interessos dels propietaris i la necessitat d'un habitatge assequible per a tothom.

- **DESPESES I HONORARIS PER CONTRACTACIÓ D'UN LLOGUER D'HABITATGE**

En relació amb les despeses i honoraris per a la contractació d'un lloguer d'habitatge, aquesta nova Llei estableix clarament que aquestes **despeses** seran exclusivament **a càrrec del PROPIETARI**, tant si és un gran o un petit tenidor, i ja sigui una persona física o jurídica. Per tant, **aquestes despeses i honoraris no podran ser cobrats a l'arrendatari**.

Aquesta mesura té com a finalitat protegir els interessos dels inquilins i evitar càrregues econòmiques addicionals per a ells en el moment de formalitzar el contracte de lloguer. En moltes ocasions, les despeses i honoraris associats a la contractació poden suposar una càrrega significativa per als inquilins i dificultar encara més l'accés a l'habitatge.

D'aquesta manera, amb aquesta modificació legal, es busca garantir una major equitat en les transaccions de lloguer i establir una distribució clara de les despeses i honoraris entre les parts involucrades. Això reforça els drets dels inquilins i els protegeix de pràctiques abusives que puguin afectar la seva capacitat d'assumir els costos inicials del lloguer d'un habitatge.

- **DESNONAMENTS**

S'elimina i es prohibeix dur a terme desnonaments sense una **data i hora concretes**. Això significa que ja no serà possible realitzar desnonaments amb "data oberta" on no s'especifiqui un dia i hora determinats.

Es preveuen noves pròrrogues en els processos de desnonament i llançament, que permetran ajornar aquests processos. Això proporciona un major marge de temps perquè les persones afectades puguin buscar solucions alternatives i evitar quedar-se sense habitatge de forma abrupta.

Es determina que les persones vulnerables tindran accés obligatori als processos de solucions extrajudicials, com ara la mediació o alternatives d'allotjament que les Comunitats Autònomes posin en marxa. És important destacar que el Consell de Col·legis d'Administradors de Finques té un Centre de Mediació (CEMCAF) operatiu per a aquests fins.

L'arrendador estarà obligat a acceptar aquesta pròrroga extraordinària, llevat que hagi signat un nou contracte amb el mateix inquilí, i sempre i quan sigui un gran tenidor.

Si l'habitatge arrendat es troba en una zona de mercat residencial tensionat, el contracte d'arrendament podrà ser prorrogat de manera extraordinària per períodes anuals, fins a un màxim de TRES anys, una vegada finalitzada la seva durada obligatòria.

Amb aquestes disposicions, es busca afavorir la protecció dels inquilins i garantir un procés més just i equitatiu en els desnonaments, donant-los més temps per a la recerca de solucions i reduint l'impacte immediat i traumàtic de la pèrdua de l'habitatge.

- **MODIFICACIONS DE DIFERENTS ARTICLES DE LA LAU (Llei d'Arrendaments Urbans)**

ARTICLE 10: PRÒRROGA DEL CONTRACTE

A la finalització de la durada del contracte d'arrendament, l'inquilí té el dret de sol·licitar una **pròrroga extraordinària d'aquest per un període màxim d'un any addicional**, sempre que pugui demostrar que es troba en una situació de vulnerabilitat social i econòmica.

L'arrendador estarà obligat a acceptar aquesta pròrroga extraordinària, llevat que hagi signat un nou contracte amb el mateix inquilí i, a més, sempre que no sigui un gran tenidor.

Si l'habitatge arrendat es troba en una zona de mercat residencial tensionat, el contracte d'arrendament podrà ser prorrogat de forma extraordinària per períodes anuals, fins a un màxim de tres anys, una vegada finalitzada la seva durada obligatòria.

Aquesta pròrroga extraordinària també serà obligatòria per a l'arrendador, llevat que hagi signat un nou contracte amb el mateix inquilí, amb les limitacions de renda establertes a l'article 17, apartats 6 i 7 de la Llei, o bé, perquè hagi comunicat al llogater que necessita l'habitatge per a ell mateix o per a un familiar segons l'article 9.3.

Aquestes modificacions busquen garantir una major estabilitat i protecció per als inquilins, especialment en situacions de vulnerabilitat, i establir mecanismes per a una pròrroga del contracte més flexible i adaptada a les necessitats de cadascun.

ARTICLE 17: PAGAMENT DEL LLOGUER I LIMITACIÓ DE RENDA

El **pagament del lloguer** s'efectuarà a través de **mitjans telemàtics**. No obstant això, si alguna de les parts no disposa de compte bancari o accés a mitjans electrònics de pagament, es podrà sol·licitar el pagament en efectiu.

Es fan les següents modificacions i afegiments:

LIMITACIÓ DE RENDA: En el cas que l'habitatge es trobi en una zona de mercat tensionat, **la renda no podrà superar la renda** més recent del contracte que hagi estat vigent en els **últims 5 anys per al mateix habitatge**. Sobre aquesta renda, es podrà aplicar l'actualització anual acordada en el contracte anterior.

En el nou contracte, no es permetran noves condicions que imposin càrrecs o despeses a l'arrendatari que no hagin estat acordades en el contracte anterior. Només es podrà incrementar la renda, en un màxim del 10% sobre la renda del contracte anterior, en els següents casos:

- Quan s'hagi realitzat una **rehabilitació** a l'habitatge en els dos anys anteriors al nou contracte.
- Quan s'hagin realitzat millores en els dos anys anteriors que suposin un **estalvi d'energia primària no renovable del 30%**.
- Quan s'hagin realitzat **millores d'accessibilitat** en els dos anys anteriors.

- Quan el contracte d'arrendament tingui una **durada de 10 o més anys**.

Si l'habitatge pertany a un GRAN TENIDOR i es troba en una zona de mercat tensionat, la renda no podrà excedir el límit màxim del preu aplicable segons el sistema de preus de referència.

Aquesta mateixa limitació s'aplicarà si l'habitatge es troba en una zona de mercat tensionat i, durant els últims 5 anys, no ha existit cap contracte d'arrendament vigent.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4a

Els acords que es van realitzar abans que aquesta Llei entrés en vigència continuaran sent vàlids segons les normes que els hi són aplicables, tret que les dues parts acordin adaptar-los al nou marc jurídic.

• MODIFICACIONS DE DIFERENTS ARTICLES DE LA LLEI D'ENJUDICIAMENT CIVIL

La Disposició Final 5a modifica diversos articles de la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC) relacionats amb els procediments de recuperació de la possessió d'un habitatge. Aquesta modificació estableix una sèrie de requisits previs necessaris per presentar una demanda en aquests casos.

També s'inclou la regulació dels procediments quan es comprovi que l'arrendatari es troba en una situació de vulnerabilitat social i econòmica. Això implica que l'administració està obligada a presentar una proposta d'alternativa d'habitatge digne per a aquestes situacions.

• RECONeixEMENT DE LA FIGURA DE L'ADMINISTRADOR DE FINQUES

La Disposició Addicional 6a: Els Administradors de Finques

S'estableix la qualificació de "Administrador de Finques" per a les persones físiques que es dediquen de manera habitual i remunerada a prestar serveis d'administració i assessorament als propietaris de béns immobles i a les comunitats de veïns.

Per exercir aquesta activitat, els Administradors de Finques han de tenir la **formació professional requerida i complir amb les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigides**.

En l'exercici de la seva activitat professional, els administradors de finques han d'actuar amb eficàcia, diligència, responsabilitat i independència professional, seguint la legislació vigent i els codis ètics establerts pel sector. S'ha de tenir especial consideració per a la protecció dels drets dels consumidors establerts per les comunitats autònomes i aquesta mateixa Llei.

Per garantir els drets dels consumidors, els administradors de finques han de tenir una **assegurança de responsabilitat civil**, que pot ser individual o col·lectiva.