

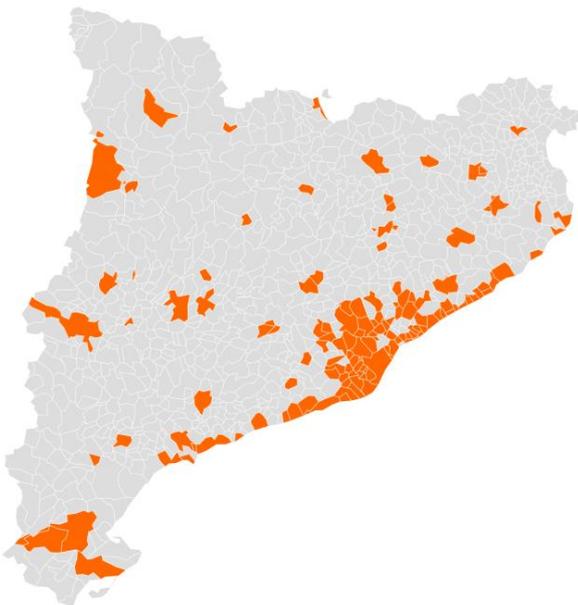
## CATALUÑA ESTABLECE LOS MUNICIPIOS QUE SE ENTENDERÁN COMO ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO (ZMRT)

El Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya aprobó el pasado 11 de agosto la resolución TER/2940/2023 (“**Resolución TER/2940/2023**”), que fue publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC) en fecha 22 de agosto de 2023, por la que se declaran 140 municipios catalanes como zonas de mercado residencial tensionado (“**ZMRT**”), de conformidad con las previsiones y el procedimiento establecidos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (“**Ley de Vivienda**”).

De acuerdo con el artículo 18 de la Ley de Vivienda, las zonas de mercado residencial tensionado se definen en función de los siguientes criterios:

1. **Carga financiera:** Si la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler, junto con los gastos y suministros básicos, supera el 30 % de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
2. **Incremento de precios:** Si el precio de compra o alquiler de la vivienda ha experimentado, en los 5 años anteriores a la declaración como ZMRT, un crecimiento acumulado de al menos 3 puntos porcentuales superior al Índice de Precios de Consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

En este sentido, la Generalitat de Catalunya ha considerado que los siguientes 140 municipios -donde residen aproximadamente un total de 6,2 millones de personas, que representan el 80,6 % de la población de Cataluña- cumplen los requisitos



Abdera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Banyoles, Barberà del Vallès, Barcelona, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrera de Mar, Cabrils, Caldes de Montbui, Caldes d'Estrac, Calella, Calldetenes, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Canovelles, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falsat, Figueres, les Franqueses del Vallès, la Garriga, Gavà, Girona, Granollers, Guissona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Lleida, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafolls, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, el Papiol, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll, Ripollet, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Margarida de Montbui, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrraga, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tortosa, Tremp, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt y Vilassar de Mar.

establecidos en la Ley de Vivienda y por tanto declarándolos, así como ZMRT:

### DEFINICIÓN DE GRAN TENEDOR

La Ley de Vivienda establece una serie de mecanismos mediante los cuales las Comunidades Autónomas pueden modificar determinados aspectos de la mencionada ley en aquellos municipios que tengan la consideración de ZMRT.

Entre los mencionados mecanismos, cabe destacar la posibilidad de modificar la de definición de **gran tenedor**, que se establece como:

*“La persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros”.*

En este sentido, la Resolución TER/2940/2023, tras someterse a un periodo de alegaciones y realizar una memoria justificativa, el texto finalmente modifica la definición anterior por la siguiente:

*“En los 140 municipios a declarar como zonas de mercado residencial tensionado se considerará gran tenedor la persona física o jurídica propietaria de **5 o más** inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros, con la excepción de los promotores sociales a que hacen referencia las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda”*

Por tanto, una vez el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana apruebe la primera de las resoluciones trimestrales en la que se recoja la relación de ZMRT declaradas en virtud del procedimiento establecido en la Ley de Vivienda (en adelante, el “**Listado de ZMRT**”), en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cataluña se entenderá que un gran tenedor, por defecto, es aquella persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles residenciales, a no ser que dichos inmuebles se encuentren en cualquiera de los municipios establecidos como ZMRT, ya que, de ser el caso, se consideraría gran tenedor aquel operador del mercado que ostente la titularidad de más de 5 inmuebles residenciales en los mencionados municipios.

### MEDIDAS ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN EN LAS ZMRT TRAS SU DECLARACIÓN COMO TAL

Como consecuencia de la declaración de los 140 municipios anteriormente mencionados como ZMRT por parte de la Resolución TER/2940/2023, y una vez sea publicado el primer Listado de ZMRT, la Generalitat de Catalunya podrá comenzar a aplicar en dichas zonas las medidas previstas en la Ley de Vivienda, que principalmente son:

## 1. Prórroga obligatoria extraordinaria de los contratos de arrendamiento

De acuerdo con la nueva redacción del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, la "LAU") prevista en la Disposición final primera de la Ley de Vivienda, los arrendatarios podrán solicitar una prórroga excepcional por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, del contrato de arrendamiento de vivienda habitual cuya vigencia (o la de sus prórrogas tácitas) finalicen dentro del periodo de vigencia de la declaración de ZMRT, que el arrendador deberá aceptar obligatoriamente.

## 2. Limitación de rentas con sujeción a contratos anteriores

De acuerdo con los nuevos apartados 6 y 7 del artículo 17 de la LAU, introducidos por la Ley de Vivienda, resultarán de aplicación en las ZMRT las siguientes limitaciones:

**2.1. Nuevos contratos de alquiler de viviendas:** La renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda.

**2.2. Nuevos contratos de alquiler de viviendas con grandes tenedores:** La renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

**2.3. Nuevos contratos de alquiler de viviendas sin contratos previos en los últimos 5 años:** En aquellas viviendas en las que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, se aplicará lo previsto en el apartado 2.2, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado

## 3. Incremento excepcional de la renta por obras de rehabilitación o mejora

La nueva redacción de la LAU permite un incremento excepcional máximo de la renta anual del 10% sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

- a. Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

- b. Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento.
- c. Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.
- d. Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

#### 4. Bonificaciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

De acuerdo con lo establecido por la nueva redacción del apartado 2 del artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, la “LIRPF”), el rendimiento neto positivo obtenido de los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a vivienda, se reducirá:

- a. en un 90%, cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una ZMRT, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda; o
- b. en un 70%, cuando el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una ZMRT y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

#### DESAFÍOS JURÍDICOS

No obstante, la Ley de Vivienda ha suscitado inquietudes en relación con la posible violación de las competencias autonómicas por parte del Estado. El artículo 148.1.3.<sup>a</sup> de la Constitución Española otorga a las comunidades autónomas competencia exclusiva sobre vivienda, lo que plantea cuestiones sobre la legalidad y constitucionalidad de la Ley de Vivienda y las medidas derivadas de esta en Cataluña. La jurisprudencia constitucional ha sido clara en que el Estado no puede regular materias sobre las cuales las comunidades autónomas tienen competencias exclusivas, incluso de manera supletoria.

A este respecto, el Tribunal Constitucional admitió a trámite el pasado 26 de septiembre los recursos de inconstitucionalidad contra la Ley de Vivienda, interpuestos por el Partido

Popular -presentado por 50 de sus diputados del Congreso-, el Parlament de Cataluña y los gobiernos autonómicos de Andalucía, Islas Baleares y Madrid.

La interacción entre las leyes estatales y autonómicas en el ámbito de la vivienda se presenta como un desafío complejo, que requiere una evaluación detenida y precisa de los límites de las competencias legislativas y que requerirá la intervención del Tribunal Constitucional para su resolución definitiva.

\*\*\*

**CASES & LACAMBRA**

Nuestro equipo de Inmobiliario estará encantado de facilitarle más información.

No dude en ponerse en contacto con nosotros:

**Marta González-Llera**

**Rafael Baena**

**Belén Castillo**

*Socio*

*Asociado*

*Asociado*

[marta.gonzalezllera@caseslacambra.com](mailto:marta.gonzalezllera@caseslacambra.com)

[rafael.baena@caseslacambra.com](mailto:rafael.baena@caseslacambra.com)

[belen.castillo@caseslacambra.com](mailto:belen.castillo@caseslacambra.com)

© 2023 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas preparada por Cases & Lacambra.

La información y concursos contenidos en este documento no constituyen, en ningún caso, asesoramiento jurídico.

[www.caseslacambra.com](http://www.caseslacambra.com)