

NOTA INFORMATIVA. PUBLICACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO (ZMRT), DE ACUERDO CON LA [LEY 12/2023](#), DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

El pasado viernes 15 de marzo de 2024 se publicó en el BOE la primera [Declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado](#) (en adelante, ZMRT), resultante del procedimiento previsto en el artículo 18 de la [Ley 12/2023](#). Esta publicación se refiere a Cataluña, que el día antes (14 de marzo) había publicado la correspondiente [declaración en el DOGC](#). La combinación de declaración catalana y publicación estatal despliega plenos efectos para los contratos de alquiler que se firmen a partir del día 16 de marzo de 2024 (incluido). A continuación os hacemos un comentario de los efectos más importantes que tienen estas resoluciones administrativas.

1. ¿Qué es?

La declaración de [Declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado](#) es un acto administrativo que declara que, en determinados municipios (un total de 140, podéis consultar el listado [aquí](#)), se ha constatado que falta vivienda -sobre todo, asequible- para garantizar las necesidades de la población residente.

Se trata de una resolución que no tiene carácter de norma reglamentaria y tiene una vigencia limitada a 3 años (aunque se podrá prorrogar por plazos anuales).

La declaración aprobada también prevé la ampliación del concepto de gran tenedor a todos los propietarios de 5 o más viviendas, a los que ahora les serán de aplicación las consecuencias intrínsecas a esta condición, tanto en relación con la limitación de precios de los contratos, como en lo referente a la sumisión y tramitación del incidente de mediación o intermediación, antes de interponer demandas de desahucio, o de solicitar el lanzamiento (en los procesos en curso).

2. ¿Qué efectos tiene en relación con las Administraciones Públicas?

Las Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda deben sentirse interpeladas por esta declaración, y desplegar sus mejores esfuerzos para revertir la situación, fomentando que se incremente la oferta de manera suficiente para dar satisfacción a las necesidades de vivienda -en especial, asequible-, de la población residente en los municipios declarados como ZMRT.

Con este objetivo, la Ley prevé una serie de consecuencias directas sobre la actividad de las administraciones, la más importante de las cuales es el mandato de elaborar un Plan de actuación para revertir la situación. Además, Las Administraciones pueden requerir información a los grandes tenedores para diseñar sus políticas de fomento, los cuales tienen un deber específico de colaboración reforzada (explicitado en el artículo 20,1,b) de la [Ley 12/2023](#)). También pueden establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con el fin de favorecer el incremento de oferta de vivienda asequible.

Es previsible que el Ministerio desarrolle un programa específico, en el marco del [Plan Estatal por el Derecho a la Vivienda](#) vigente, con la finalidad de establecer ayudas para fomentar el incremento de oferta en municipios declarados ZMRT.

3. ¿Qué efectos tiene con relación a los particulares?

El efecto más conocido que tiene la declaración de [Zona de Mercado Residencial Tenso](#) aprobada, es la limitación del precio máximo de los contratos de arrendamiento que se formalicen tras la entrada en vigor de la declaración. Este efecto se traduce en que los nuevos contratos firmados a partir del 16 de marzo de 2024, verán limitado el precio de la renta arrendaticia a lo que resulte de:

1. En caso de propietarios considerados grandes tenedores (propietarios de 5 viviendas o más), el precio máximo será el que resulte de aplicar el índice estatal de referencia del mercado del alquiler (que podéis consultar pinchando [aquí](#)), o bien el precio de la renta vigente en el último contrato, actualizado según corresponda (IPC o 3%, para 2024).
2. En caso de propietarios que no sean considerados grandes tenedores, el precio máximo será el que resulte de aplicar la actualización que corresponda a la renta del último contrato. En

caso de que la vivienda no haya sido arrendada en los últimos 5 años, el precio que resulte de aplicar a la vivienda el índice de referencia estatal.

Además, los contratos vigentes se podrán prorrogar (a petición del arrendatario), una vez llegado su vencimiento, en tres prórrogas anuales.

La [Ley 12/2023](#) no regula específicamente las consecuencias del incumplimiento de esta limitación de precios, pero es previsible que se apliquen las previsiones de la normativa de protección de los consumidores, aunque esta aplicación puede dar lugar a desajustes.

Aparte, y como hemos avanzado, los grandes tenedores tendrán las obligaciones de información que se establecen en el artículo 19 de la [Ley 12/2023](#), que esencialmente implican la obligación de comunicar (a requerimiento de la administración) la información esencial de la vivienda (dirección, año de construcción, referencia catastral, calificación energética y superficie), y su régimen de tenencia o utilización.

Finalmente, los grandes tenedores personas físicas tendrán derecho a las bonificaciones del IRPF que se establecen en la Disposición Final Sexta de la [Ley 12/2023](#).

4. Otros aspectos que destacamos

Hay que tener en cuenta que la Declaración se ha adoptado tras la aprobación del índice de referencia del mercado del alquiler estatal (que, como os hemos indicado, podéis consultar [aquí](#)). La aprobación definitiva del índice constituye una resolución que puede ser objeto de recurso y por tanto, se pueden producir cambios (podéis consultar el texto íntegro de esta resolución que aprueba los índices [aquí](#)).

Por otra parte, la declaración de [ZMRT](#) también implica que, a los municipios con esta declaración vigente, se les aplican las previsiones derivadas del [Decreto Ley 3/2023](#), lo que implica, esencialmente, que a las viviendas de uso turístico se les exige licencia urbanística (según os indicamos en la nota informativa que podéis consultar [aquí](#)).

Hay que tener en cuenta que la declaración catalana y la publicación estatal de [ZMRT](#) pueden ser objeto de recurso. Además, el Tribunal Constitucional ha admitido a trámite diferentes recursos de inconstitucionalidad que cuestionan el artículo 18 de la [Ley 12/2023](#) que regula la declaración. De esta manera, una eventual declaración de inconstitucionalidad total o parcial del precepto podría afectar a la constitucionalidad de la declaración [ZMRT](#).

Quedamos a vuestra disposición para aclarar o ampliar el contenido de esta nota y os recordamos que nuestros datos de contacto son: dcn@clavellcanalsconstulting.com i acc@clavellcanalsconsulting.com.

Barcelona, 25 de marzo de 2024

Dolors Clavell Nadal

Aleix Canals Compan