

## NOTA INFORMATIVA. PUBLICACIÓ DE LA DECLARACIÓ DE ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT (ZMRT), D'ACORD AMB LA [LLEI 12/2023](#), DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE

El passat divendres 15 de març de 2024 en el BOE es va publicar la primera [Declaració de Zona de Mercat Residencial Tensionat](#) (en endavant, ZMRT), resultant del procediment que preveu l'article 18 de la [Llei 12/2023](#). Aquesta publicació es refereix a Catalunya, que el dia abans (14 de març) havia publicat la corresponent [declaració en el DOGC](#). La combinació de declaració catalana i publicació estatal desplega plens efectes per als contractes de lloguer que es signin a partir del dia 16 de març de 2024 (inclòs). Tot seguit us fem un comentari dels efectes més importants que tenen aquestes resolucions administratives.

### 1. Què és?

La declaració de [Declaració de Zona de Mercat Residencial Tensionat](#) és un acte administratiu que declara que, a determinats municipis (un total de 140, podeu consultar el llistat punxant [aquí](#)), s'ha constatat que hi manca habitatge -sobretot, assequible- per a garantir les necessitats de la població resident.

Es tracta d'una resolució que no té caràcter de norma reglamentària, i amb una vigència limitada a 3 anys (encara que es podrà prorrogar per terminis anuals).

La declaració aprovada també preveu l'ampliació del concepte de gran tenidor a tots els propietaris de 5 o més habitatges, als quals ara els seran d'aplicació les conseqüències intrínseques a aquesta condició, tant en relació a la limitació de preus dels contractes, com en relació a la submissió i tramitació de l'incident de mediació o intermediació, abans d'interposar demandes de desnonament, o de demanar el llançament (en els processos en curs).

### 2. Quins efectes té en relació a les Administracions Públiques?

Les Administracions Públiques amb competències en matèria d'habitatge s'han de sentir interpel·lades per aquesta declaració, i desplegar els seus millors esforços per a revertir la situació, fomentant que es

s'incrementi l'oferta de manera suficient per a donar satisfacció a les necessitats d'habitatge -en especial, assequible-, de la població resident en els municipis declarats com a ZMRT.

Amb aquest objectiu, la Llei preveu tot un seguit de conseqüències directes sobre l'activitat de les administracions, la més important de les quals és el mandat d'elaborar un Pla d'actuació per a revertir aquesta situació. A banda, Les Administracions poden requerir informació als grans tenidors per a dissenyar les seves polítiques de foment, que tenen un deure específic de col·laboració reforçada (explicitat a l'article 20,1,b) de la [Llei 12/2023](#)). Finalment, també poden establir fórmules de col·laboració amb els propietaris per tal d'afavorir l'increment d'oferta d'habitatge assequible.

És previsible que el Ministerio desenvolupi un programa específic en el marc del [Plan Estatal por el Derecho a la Vivienda](#) vigent, amb la finalitat d'establir ajuts per a fomentar l'increment d'oferta en municipis declarats ZMRT.

### 3. Quins efectes té en relació als particulars?

L'efecte més conegut que té la [declaració de Zona de Mercat Residencial Tens](#) aprovada, és la limitació del preu màxim dels contractes d'arrendament que es formalitzin després de l'entrada en vigor de la declaració. Aquest efecte es tradueix en què, en els nous contractes signats a partir del 16 de març de 2024, veuran limitat el preu dels contractes d'arrendament al que resulti de:

- a) En cas de propietaris grans tenidors (propietaris de 5 habitatges o més), el preu màxim serà el que resulti d'aplicar l'índex estatal de referència del mercat del lloguer (que podeu consultar punxant [aquí](#)), o bé el preu de la renda vigent al darrer contracte, actualitzat segons correspongui (IPC o 3%, per al 2024).
- b) En cas de propietaris que no siguin grans tenidors, el preu màxim serà el que resulti d'aplicar l'actualització que pertorqui a la renda del darrer contracte. En cas que l'habitatge no hagi estat arrendat en els darrers 5 anys, el preu que resulti d'aplicar a l'habitatge l'índex de referència estatal.

A banda, els contractes vigents es podran prorrogar (a petició de l'arrendatari), un cop arribat el seu venciment, en tres pròrroques anuals.

La [Llei 12/2023](#) no regula específicament les conseqüències de l'incompliment d'aquesta limitació de preus, però es previsible que s'hi apliquin les previsions de la normativa de protecció dels consumidors, tot i que aquesta aplicació pot donar lloc a desajustos.

A banda, i com hem avançat, els grans tenidors tindran les obligacions d'informació que s'estableixen a l'article 19 de la [Llei 12/2023](#), que essencialment impliquen l'obligació de comunicar (a requeriment de l'administració) la informació essencial de l'habitatge (adreça, any de construcció, referència cadastral, qualificació energètica i superfície), i el seu règim de tinença o utilització.

Finalment, els grans tenidors persones físiques tindran dret a les bonificacions de l'IRPF que s'estableixen a la Disposició Final Sisena de la [Llei 12/2023](#).

#### 4. Altres aspectes que destaquem

Cal tenir en compte que la Declaració s'ha adoptat després de l'aprovació de l'índex de referència del mercat del lloguer estatal (que, com us hem indicat, podeu consultar punxant [aquí](#)). L'aprovació definitiva de l'índex és una resolució que pot ser objecte de recurs i per tant, es poden produir canvis (podeu consultar el text íntegre d'aquesta resolució que aprova els índexs, punxant [aquí](#)).

Per altra banda, la declaració de [ZMRT](#) també implica que, als municipis amb aquesta declaració vigent, se'ls apliquen les previsions derivades del [Decret Llei 3/2023](#), la qual cosa implica, essencialment, que als habitatges d'ús turístic se'ls exigeix llicència urbanística (segons us vam indicar a la nota informativa que podeu consultar punxant [aquí](#)).

Per acabar, cal tenir en compte que la declaració catalana i la publicació estatal de [ZMRT](#) poden ser objecte de recurs. A banda, el Tribunal Constitucional ha admès a tràmit diferents recursos d'inconstitucionalitat que qüestionen l'article 18 de la [Llei 12/2023](#) que regula la declaració. D'aquesta manera, una eventual declaració d'inconstitucionalitat total o parcial de l'esmentat precepte, podria afectar la constitucionalitat de la declaració [ZMRT](#).

Quedem a la vostra disposició per aclarir o ampliar el contingut d'aquesta nota i els recordem que les nostres dades de contacte són: [dcn@clavellcanalsconsulting.com](mailto:dcn@clavellcanalsconsulting.com) i [acc@clavellcanalsconsulting.com](mailto:acc@clavellcanalsconsulting.com).

Barcelona, 25 de març de 2024

Dolors Clavell Nadal

Aleix Canals Compan