



HABITATGE 2024

Juli Ponce Solé

Catedràtic de Dret Administratiu. Codirector de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge.

Universitat de Barcelona

1.INTRODUCCIÓ 2. EUROPA 3. NORMES I DECISIONS ESTATALS I CATALANES 4. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL ESPANYOL 5. JURISPRUDÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPREM ESPANYOL 6. RESOLUCIONS, ACORDS, DICTAMENS I DOCUMENTS D'INTERÈS 7. ALGUNES REFLEXIONES FINALS.

1. INTRODUCCIÓ

L'objecte de la present anàlisi es el de fer balanç sobre l'àmbit material d'exercici de les polítiques públiques d'habitatge durant 2024, valorant aspectes com ara les accions legislatives i executives impulsades per l'Estat i Generalitat, essencialment, les decisions adoptades pels tribunals o les dades més rellevants del sector material estudiat.

En cap cas es pretén ser exhaustiu respecte al llistat de decisions públiques referides a l'habitatge, un àmbit, com es sabut, on hi ha un gran nombre cada any i on hi ha reculls publicats que ja ho fan. El que s'aporta aquí de valor, creiem, és una visió general sobre elements escollits que marquen una determinada tendència, que s'explica al llarg del text i es resumeix a l'apartat de reflexions finals¹.

2. EUROPA²

a. Tribunal Europeu de Drets Humans

Cal fer esment de la següent sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH):

-23 de gener de 2024, assumpte O.r. v. Grècia, núm. d'aplicació 24650/19.

El cas es refereix a O.r. qui va viure en condicions de persona sense llar en Grècia des de novembre 2018. El demandant – un menor no acompanyat i cercador d'asil– va al·legar que havia quedat sense sostre durant gairebé sis mesos i sense un guardià legal oficialment designat.

El Tribunal europeu dels drets Humans decideix, unànimement, que hi havia hagut una violació d'Article 3 (prohibició de tractament inhumà o degradant) del Conveni europeu.

b. UNIÓ EUROPEA

i. Normativa

- Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, sobre la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i pel qual es modifica el Reglament (UE) 2018/1724

Com es va assenyalar en els informes anteriors, al novembre de 2022 es va fer pública la proposta d'un Reglament de la Unió Europea en matèria de recollida de dades i compartició dels mateixos en relació als habitatges d'ús turístic, que modificaria el Reglament 2018/1724³. Un any més tard, al novembre de 2023, el Parlament europeu i el Consell varen arribar a un acord sobre el text del Reglament, com es va explicar a l'informe de l'any passat. Finalment, el Reglament ha estat aprovat al 2024. Es tracta del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, sobre la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i pel qual es modifica el Reglament (UE) 2018/1724 que va ser publicat al «DOUE» núm. 1028, de 29 d'abril de 2024⁴.

El Reglament indica que la base jurídica en la que es fonamenta és l'article 114 del TFUE. Com és sabut, la rigidesa de l'atribució competencial específica pels Tractats queda temperada per aquest art. 114, que permet al Consell adoptar, per unanimitat conformement a un procediment legislatiu especial, i prèvia consulta al Parlament Europeu i al Comitè Econòmic i Social, directives per a l'aproximació de les disposicions legals, reglamentàries i administratives dels Estats membres que incideixin directament en l'establiment o funcionament del mercat interior, en aquest cas per a aconseguir els objectius establerts en l'article 26 del TFUE relatius al sector dels serveis, quan existeixin diferències entre les normes nacionals que obstaculitzin les llibertats fonamentals i tinguin un efecte directe en el funcionament del mercat interior

De conformitat amb el text del Reglament, les autoritats públiques nacionals, si estableixen un sistema de registre per a tots els amfitrions que cedeixen habitatges per estades curtes, la qual cosa queda a les seves mans i no és imposat per la UE, sigui a nivell nacional, regional o local, han d'efectuar-ho conforme assenyala el Reglament.

Així, las plataformes en línia han de:

- Dissenyar els seus llocs web de tal manera que els amfitrions mostrin els números de registre, en els quals declaren estar obligats a registrar-se (compliment des del disseny, *compliance by design*). Tenim aquí un interessant exemple regulador d'arquitectura de la decisió (digital), imposada a les plataformes, la qual cosa suposa un esperó o nudge als amfitrions per a incloure els números de registre⁵. Una solució senzilla i

eficaç, que no implica un patró fosc o *dark pattern*, prohibit ara pel Dret de la Unió (art. 25 del Reglament (UE) 2022/2065 del Parlament Europeu i del Consell de 19 d'octubre de 2022 relatiu a un mercat únic de serveis digitals i pel qual es modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglament de Serveis Digitals)⁶, sinó, podríem dir, un patró *lluminós* dirigit a facilitar el servei a l'interès general per part de les administracions.

- Realitzar controls aleatoris per a verificar les autodeclaracions dels amfitrions i la validesa dels números de registre

Les autoritats públiques han de:

- Posar a disposició la informació pertinent a través d'un lloc web nacional, a fi de facilitar els controls aleatoris per part de les plataformes.
- Tenir la facultat de suspendre els números de registre quan la informació facilitada per l'amfitrió sigui incorrecta o incompleta per a retirar anuncis il·legals

El Reglament pretén racionalitzar l'intercanvi de dades entre les plataformes en línia i les autoritats públiques:

- les plataformes han de compartir una llista tancada de dades d'activitat dels amfitrions per a les zones en les quals existeixen obligacions de registre (nombre de nits llogades, nombre d'hostes allotjats, número de registre i URL de la llista)
- Mensualment i per mitjans automatitzats (excepció: trimestral i manualment per a les petites plataformes i les microplataformas que aconseguixin un determinat llindar)
- A través de finestretes úniques digitals dels Estats membres, encarregats de compartir dades amb les autoritats competents, a l'efecte de l'elaboració de polítiques;

Permetrà reutilitzar les dades, en forma agregada:

- les dades generades contribuiran, de forma agregada, a les estadístiques sobre turisme elaborades per Eurostat i al pròxim espai europeu de dades per al turisme.

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

Els Estats membres han de mantenir un lloc web nacional actualitzat amb informació detallada sobre els requisits de lloguer de curta durada i una llista dels sistemes de registre i han de supervisar l'aplicació del Reglament i informar la Comissió cada dos anys.

Es crea una autoritat d'execució per a les obligacions de «compliment des del disseny» a través dels mecanismes del Reglament de Serveis Digitals; en el cas d'altres obligacions, s'aplicaran les normes nacionals d'execució vigents, però els Estats membres han d'establir sancions per a les plataformes que incompleixin les normes.

El Reglament europeu ha estat adaptat a l'Estat espanyol mitjançant un reglament estatal aprovat a finals de 2024, del que donarem notícia a l'apartat corresponent.

-Directiva (UE) 2024/1275 del Parlament Europeu i del Consell, de 24 d'abril del 2024, relativa a l'eficiència energètica dels edificis (refosa).

Publicada al DOUE núm. 1275, de 8 de maig de 2024, substitueix la del 2010, per tal de reduir les factures d'energia i les emissions. La Directiva revisada estableix objectius ambiciosos per reduir el consum global de energia dels edificis a tota la UE, tenint en compte les especificitats nacionals i deixa en mans dels Estats membres decidir les mesures que adoptaran i els edificis als quals s'aplicaran.

Un altre aspecte previst a la Directiva revisada és el d'una millor planificació de les renovacions i el suport tècnic i financer, que seran crucials per activar una onada de renovació a tota la UE.

Els estats membres han de desenvolupar plans nacionals de renovació d'edificis per reduir el consum d'energia als edificis residencials en un 16% per al 2030 i entre un 20 i un 22% per al 2035, el 55% del qual s'ha d'aconseguir mitjançant la renovació dels edificis amb pitjor rendiment. També haurien d'incloure línies per als edificis no residencials que consideri tenen pitjor exercici. Aquests plans s'han d'elaborar en consulta amb els governs locals i han d'incloure objectius per 2030, 2040 i 2050. Han d'anar acompanyats d'un pla per abordar les barreres a la finançament i els recursos humans.

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

Els Estats membres tindran l'opció d'eximir d'aquestes obligacions determinades categories d'edificis residencials i no residencials, inclosos els edificis històrics o habitatge de vacances.

A partir del 2028, tots els edificis públics nous i a partir del 2030 tots els edificis nous hauran de ser edificis d'energia zero (cosa que inclou el requisit de no tenir combustibles fòssils). A partir de l'1 de gener de 2025 no es permetran subvencions per a la instal·lació de calderes autònomes alimentades per 2 combustibles fòssils, i els Estats membres hauran d'establir mesures per a l'eliminació progressiva dels combustibles fòssils en calefacció i refrigeració amb vista a una eliminació total de calderes alimentades per combustibles fòssils per al 2040. A més, a partir del 2030, els estats membres han d'incloure el potencial d'escalfament global (GWP) del cicle de vida estimat a certificat d'eficiència energètica de tots els edificis nous. Es calcula combinant les emissions de gasos d'efecte hivernacle incorporades als productes de construcció amb les emissions directes i indirectes de l'etapa d'ús i s'expressa en kgCO₂e/m².

Quan sigui factible els sostres dels edificis públics han d'estar equipats amb panells solars als edificis existents amb una superfície de pis superior a 2000 m² a partir del 2028, abans de 2029 si tenen més de 750 m² i 2031 si tenen més de 250 m². A més, a partir del 2028, això serà obligatori per als edificis no residencials existents que se sotmetin a qualsevol renovació que requereixi un permís.

S'inclouen noves normes relatives a les infraestructures als edificis per a la mobilitat sostenible: Per al 2028, tots els edificis no residencials amb més de vint places d'aparcament han de disposar d'almenys un punt de recàrrega per cada deu places d'aparcament. Els edificis propietat d'organismes públics o ocupats per ells hauran d'estar precablejats per a almenys una de cada dues places d'aparcament abans de l'1 de gener del 2033. Els espais d'estacionament per a bicicletes han de representar almenys el 15% de la capacitat d'ús de l'edifici.

L'establiment de finestretes úniques per a l'eficiència energètica dels edificis adreçades a tots els actors involucrats en les renovacions d'edificis per cada 80.000 habitants o almenys una per regió.

Els Estats membres hauran de donar suport a la formació de les autoritats locals.

ii. Jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

En espera de la decisió sobre l'anomenat *paquet gueto* danès, que cerca alterar radicalment determinades zones residencials, fins i tot enderrocant habitatges socials per dispersar els residents⁷, que durant 2024 ha anat avançant processalment, el 2024 ha estat un any amb poques referències del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) a l'habitatge. En destaquem:

- *Sentència del TJUE (Sala Novena) de 25 de gener de 2024.*

Resol dues qüestions prejudicials en matèria de consumidors plantejades mitjançant interlocutòria de 9 de desembre per l'Audiència Provincial de Barcelona.

Les peticions de decisió prejudicial tenen per objecte la interpretació dels articles 6.1 i 7.1 de la Directiva 93/13/CEE sobre clàusules abusives als contractes subscrits amb consumidors, davant els dubtes generats pels terminis per a l'inici del còmput de la prescripció de l'acció restitutòria.

Concretament s'aborda quan comença el termini de prescripció per a la reclamació de les despeses generades per la constitució de la hipoteca, assumides pel consumidor i que com ja es va indicar en jurisprudència anterior tant del TJUE com del Tribunal Suprem, es una clàusula amb caràcter abusiu.

En resum, el TJUE assenyala que el termini de prescripció per demanar la devolució d'aquestes despeses comença una vegada que el consumidor coneix que la clàusula del contracte és abusiva i els drets que té. Amb aquesta postura, corregeix el Suprem que va determinar que el termini de prescripció per reclamar es va iniciar amb la seva sentència del 24 de gener del 2019 que va establir el repartiment de les despeses hipotecaries entre bancs i clients i, per tant, considerava que el termini de prescripció per reclamar era de 5 anys d'acord amb el Codi Civil o del 10 anys d'acord amb el Codi civil català. 10 El TJUE, aclareix que el termini de prescripció perquè un consumidor pugui reclamar les despeses hipotecaries comença a córrer una vegada que aquest coneix que la clàusula és abusiva i els drets que té sobre això. A més, perquè sigui efectiu el termini de prescripció, aquest ha de donar prou temps al client perquè, un cop conegui els fets abusius i els drets que té, pugui recórrer.

Així mateix, el TJUE també tomba un altre dels arguments exposats pels bancs per evitar tornar les despeses hipotecaries. Les entitats consideraven que el fet que a Espanya hi hagués una jurisdicció consolidada sobre el caràcter abusiu de les clàusula hipotecaries

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

que imposaven el cent per cent de les despeses per la signatura del contracte al client ja era suficient perquè la persona conegués aquesta abusivitat i comencés contra el termini de prescripció. Sobre això, el TJUE assenyala que el consumidor sempre està en una "situació d'inferioritat" davant del banc i que no cal donar per fet que client conegui la jurisprudència en matèria dels seus drets. En tot cas, incideix, cal esperar que siguin els bancs els que quan coneixen l'abusivitat de les clàusules "actuïn en conseqüència".

-Sentències del TJUE (Sala Novena) de 25 d'abril de 2024. Qüestió prejudicial Jutjat 1^a instància 20 de Barcelona. Caixabank, i de 25 d'abril de 2024. Qüestió prejudicial plantejada, d'acord amb l'article 267 TFUE, pel Tribunal Suprem, mitjançant interlocutòria de 22 de juliol de 202. Banc de Santander, S.A

Aquestes sentències declaren que és quan el consumidor adquireix un coneixement cert de la seva irregularitat quan el consumidor està en condicions de fer valer eficaçment els drets que confereix la normativa europea i quan comença el *dies a quo* de prescripció de l'acció de restitució. Aquestes decisions del TJUE s'oposen a la jurisprudència del Tribunal Suprem sobre aquest assumpte que declarava abusives certes clàusules tipus, ja que "no es pot exigir al consumidor mitjà, raonablement atent i perspicaç, que es mantingui regularment informat, per iniciativa pròpia, de les resolucions". El TJUE considera que la data en què adquireix fermesa la resolució, que declara que la clàusula contractual en qüestió és abusiva i amb això, la seva nul·litat, és en la qual el consumidor té un coneixement cert de la irregularitat d'aquesta clàusula i quan pot arrencar la prescripció de la devolució de despeses.

-Sentència del TJUE (Setena Cambra) de 7 novembre 2024. Skatteministeriet v Lomoco Desenvolupament ApS i Altres.

Es tracta d'una qüestió prejudicial suscitada per un tribunal danès, en relació amb la interpretació de l'article 12 de Directiva de Consell 2006/112/EC de 28 novembre 2006, en el sistema comú de valor impost afegit. El TJUE assenyala que el precepte ha de ser interpretat com significat que una operació de lliurament d'un terreny dotat, en la data d'aquest lliurament, exclusivament de fonaments per a habitatges constitueix un lliurament d'un «terreny edificable», en el sentit de l'esmentat article.

iii. Altres documents europeus

Cal tenir en compte que les eleccions europees de 2024 van donar lloc a la incorporació del primer comissari d'Habitatge a la història de la UE, el senyor Dan Jorgensen, en la nova Comissió Europea que va iniciar mandat el passat 1 de desembre de 2024. En aquest marc, es pot destacar la Declaració de Lieja de març de 2024, aprovada a la Conferència Europea de Ministres de l'Habitatge sota la Presidència belga del Consell. La Declaració demana un nou acord europeu per a l'habitatge assequible i social, inclosa la recomanació del Consell Econòmic i Social Europeu de celebrar una cimera anual de la UE sobre habitatge social i assequible, i augmentar els fons per finançar habitatges assequibles i sostenibles a tota la UE⁸.

3. NORMATIVA I DECISIONS ESTATALS I CATALANES

a. Estat

- Desplegament de la Llei pel Dret a l'habitatge

La Llei 12/2023, de 24 de maig, *por el derecho a la vivienda*, la primera llei estatal en aquest àmbit des de la Constitució de 1978, va ser publicada al BOE de 25 de maig de 2023. Donada la seva rellevància, a l'informe anterior es va fer un breu resum dels principals punts del text legal aprovat i en vigor.

Pel 2024 la llei va preveure la fixació per CCAA dels objectius específics d'ampliació dels parcs públics d'habitatge, detall del pressupost invertit en els mateixos i grau d'avanç d'objectius, que al 2044 conduirien a l'activació del compromís de parc mínim d'habitatges públics del 20% sobre parc total, mancant regulació autonòmica, en municipis amb Zones de Mercat Residencial Tensionat (ZMRT). No ens consta l'aprovació per part de Catalunya ni el País Basc, les úniques CCAA on al 2024 es varen declarar ZMRT, d'aquesta obligació de resultat, tot i que en el cas català es pot entendre que les previsions del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, aprovades al 2024, com veurem, compleixen l'exigència legal.

Pel que fa a les reunions al 2024 del Grup de Treball previst a la llei estatal 12/2023, de 24 de maig, per a avançar en una proposta normativa de regulació dels contractes d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana va reunir el 22 de desembre de 2023, com ja vàrem explicar al darrer informe, per primera vegada al Grup de Treball creat per a avançar en una proposta normativa de regulació dels contractes d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge, d'acord amb la disposició addicional cinquena de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge.

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

Aquest grup s'ha reunit durant 2024 dos cops més, als mesos d'abril i juliol ⁹.

Pel que fa a l'activació de les Zones de Mercat Residencial Tensionat previstes a la llei estatal de 2023, cal assenyalar que es varen publicar al BOE de 14 de març de 2024 dues resolucions, referides a l'índex estatal de Preus de Referència pel lloguer i a la declaració de ZMRT de 140 municipis de Catalunya, que faltaven per activar el sistema de les ZMRT d'acord amb la regulació legal estatal exposada. Al BOE de 9 d'octubre es va publicar la Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la *Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana*, per la que es publicà “ la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2024”, és a dir, els nous 131 municipis declarats ZMRT per Catalunya.

Cal assenyalar també que el 16 d'octubre de 2024 va ser publicada al «Boletín Oficial del País Vasco» la «Orden de 1 de octubre de 2024, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado» durant tres anys¹⁰. Declaració que va provocar la “Resolución de 28 de enero de 2025, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el cuarto trimestre de 2024 (BOE núm. 26, de 30 de gener de 2025).

Per “Resolución de 18 de diciembre de 2024, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística”, publicada al BOE de 20 de desembre, s'ha definit “el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda”, als efectes de l'art. 18 de la llei estatal del dret a l'habitatge de 2023, el qual consisteix en “el mínimo valor entre la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo, la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente y la tasa de variación anual media ajustada, elaborada según lo previsto en el anexo de esta resolución”, annex que assenyala el següent:

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

ANEXO

Definición de la tasa de variación anual media ajustada

Se define la tasa de variación anual media ajustada de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$TVAMA^{mt} = \min (\beta + \alpha \times (TVIPC^{mt} - \beta), \beta + \alpha \times (TVIPCS^{mt} - \beta))$$

Donde

$TVAMA^{mt}$ es la tasa de variación anual media ajustada, en el mes m del año t .

$TVIPC^{mt}$ es la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo en el mes m del año t .

$TVIPCS^{mt}$ es la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente en el mes m del año t .

α es un parámetro que, a propuesta conjunta de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de la Dirección General de Política Económica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, tomará el valor 0.5, en consideración a las circunstancias del mercado del alquiler de vivienda.

β es un parámetro que, a propuesta conjunta de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de la Dirección General de Política Económica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, tomará como valor 2, que es el objetivo de tasa de inflación a medio plazo del Banco Central Europeo. Así, guardará relación con la evolución esperada de los precios de consumo a medio plazo.

-Reial Decret-Llei 1/2024, de 14 de maig, pel qual es prorroguen les mesures de suspensió de llançaments sobre l'habitatge habitual per a la protecció dels col·lectius vulnerables. BOE núm. 118, de 15 de maig de 2024

Aquest Reial decret-Llei consta d'un article i dues disposicions finals. L'article únic modifica el primer paràgraf de l'article 1.1 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, a fi de prolongar la vigència de la suspensió dels llançaments hipotecaris sobre l'habitatge habitual de determinats col·lectius vulnerables per 4 anys més, fins al 15 de maig del 2028. La suspensió de llançaments hipotecaris prevista a la Llei 1/2013, de 14 de maig, vigent fins al 15 de maig de 2024, ha format part del conjunt d'eines per a fer front a les conseqüències econòmiques i socials derivades del COVID-19, la guerra d'Ucraïna i, en particular, de l'augment de la càrrega financera de les llars associada als préstecs hipotecaris sobre l'habitatge habitual determinat pel enduriment monetari iniciat el segon semestre de 2022.

- Reial decret llei 9/2024, de 23 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria econòmica, tributària, de transport i de Seguretat Social, i es prorroguen determinades mesures per fer front a situacions de vulnerabilitat social, derogat per acord publicat al BOE núm. 20, de 23 de gener de 2025

El Títol IV del Reial decret llei 9/2024, de 23 de desembre, volia introduir diverses mesures en matèria d'habitatge, amb l'objectiu de millorar l'accés a l'habitatge i protegir les persones en situació de vulnerabilitat social. A continuació, es detallen les principals mesures adoptades:

1. Pròrroga de mesures de protecció per a persones vulnerables:

Es prorroga fins al 31 de desembre de 2025 la suspensió dels desnonaments i llançaments per a llars en situació de vulnerabilitat econòmica sense alternativa habitacional. Aquesta mesura, inicialment establerta en el Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, té com a finalitat oferir una protecció addicional a les persones més afectades per la crisi econòmica.

2. Compensacions per a arrendadors afectats:

S'estableix un sistema de compensacions per als propietaris que hagin vist suspès un procediment de desnonament o llançament. La compensació es calcularà basant-se en el valor mitjà del lloguer de la zona on es trobi l'immoble, segons els índexs de referència del preu del lloguer, més les despeses corrents de l'habitatge que hagi assumit l'arrendador, pel període comprès entre la suspensió i el seu aixecament o fins al 31 de desembre de 2025. Si aquest valor és superior a la renda que es percebia, la compensació consistirà en la renda deixada de percebre durant el mateix període, més les despeses corrents. Les sol·licituds de compensació es podran presentar fins al 31 de gener de 2026.

3. Ampliació del termini per a deduccions per obres de millora energètica:

S'amplia fins al 31 de desembre de 2025 el termini per realitzar obres de millora de l'eficiència energètica en habitatges que permeten accedir a deduccions fiscals en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques. Aquesta mesura busca incentivar la rehabilitació energètica del parc d'habitatges.

4. Particularitats en l'aplicació dels contractes de concessió per a habitatge social o a preus assequibles:

El decret estableix que els contractes de concessió que tinguin per objecte la realització d'actuacions de construcció o rehabilitació sobre sòl o immobles de titularitat pública, destinats a habitatge social o a preus assequibles, podran incloure clàusules específiques

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

per afavorir la participació del sector privat. Això inclou la possibilitat d'establir terminis concessionals més amplis, mecanismes de cofinançament públic-privat i altres incentius que facin més atractiva la inversió privada en aquest tipus de projectes.

Aquest Reial Decret ha estat objecte de derogació. Vegis la RESOLUCIÓ de 22 de gener de 2025, del Congrés dels Diputats, per la qual s'ordena la publicació de l'Acord de derogació del Reial decret llei 9/2024, de 23 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria econòmica, tributària, de transport, i de Seguretat Social, i es prorroguen determinades mesures per fer front a situacions de vulnerabilitat social. BOE núm. 20, de 23 de gener de 2025

- Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, estableix el procediment per al Registre Únic d'Arrendaments i crea la Finestreta Única Digital d'Arrendaments per a la recopilació i intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada a Espanya.

Aquest decret s'emmarca en l'adaptació de l'ordenament jurídic espanyol al Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, de l'11 d'abril de 2024, que harmonitza la recopilació i intercanvi de dades sobre els serveis de lloguer de curta durada a la Unió Europea, abans comentat.

L'objectiu principal és augmentar la transparència en aquest sector, facilitant a les autoritats públiques l'accés a informació fiable per a l'elaboració de polítiques eficaces i proporcionades.

Els objectius del Reial decret són:

1. Establiment del Registre Únic d'Arrendaments: Crear un sistema de registre centralitzat per als immobles destinats a lloguers de curta durada, gestionat pel Registre de la Propietat i, si escau, pel de Béns Mobles. Aquest registre garantirà la seguretat jurídica i la confiança en les relacions civils entre particulars en subscriure contractes d'arrendament.
2. Creació de la Finestreta Única Digital d'Arrendaments: Implementar una plataforma digital, sota la coordinació del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, per a la recopilació i intercanvi de dades sobre els serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada. Aquesta finestreta facilitarà la supervisió i control per part de les autoritats competents.

3. Assignació de números de registre únics: A través del procediment de registre, s'assignarà un número de registre únic a cada immoble o unitat que es pretengui arrendar de manera separada. Sense aquest número, no es podrà oferir l'immoble en plataformes en línia de lloguer de curta durada. Això aportarà seguretat tant als propietaris com als arrendataris i a les plataformes digitals, garantint un mercat caracteritzat per una informació transparent i fiable.

Les implicacions per als propietaris i plataformes en línia són:

- Propietaris: Estaran obligats a registrar els seus immobles destinats a lloguer de curta durada al Registre Únic d'Arrendaments i obtenir el corresponent número de registre. Aquesta mesura busca evitar l'oferta de vivendes en condicions contràries a la normativa vigent i facilitar les tasques d'inspecció i control per part de les administracions territorials.
- Plataformes en línia: Hauran de verificar que els immobles anunciats disposin d'un número de registre vàlid abans de permetre la seva publicació. Aquesta obligació pretén combatre l'oferta il·legal i assegurar que només es comercialitzin immobles que compleixin amb la normativa vigent.

El decret reconeix que la competència en matèria de regulació del Registre de la Propietat, Mercantil i de Béns Mobles és estatal, segons l'article 149.1.8.^a de la Constitució Espanyola. A més, l'article 149.1.1.^a atribueix a l'Estat la regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals. També es fa referència a l'article 149.1.13.^a, que atorga a l'Estat la competència exclusiva en les bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, i a l'article 149.1.31.^a, relatiu a la competència en matèria d'estadística oficial per a fins estatals.

El Reial decret 1312/2024 vol ser una iniciativa clau per millorar la transparència i la seguretat jurídica en el sector dels lloguers d'allotjaments de curta durada a Espanya. Mitjançant l'establiment del Registre Únic d'Arrendaments i la creació de la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, es pretén garantir un mercat més transparent i fiable, facilitant la supervisió i control per part de les autoritats competents i assegurant el compliment de la normativa vigent.

b) Catalunya

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

En el DOGC del 25 d'abril de 2024 es va publicar el Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge. La Diputació Permanent, en la sessió tinguda el 23 de maig de 2024, d'acord amb el que estableix l'article 158.2 del Reglament, va debatre el Decret Llei. Una vegada fet el debat, es va sotmetre a votació la validació, d'acord amb el que estableix l'article 158.3 del Reglament, i el Decret Llei no va superar la validació expressa que requereix l'article 64.2 de l'Estatut d'autonomia. En conseqüència, el Decret Llei 6/2024 resta derogat.

Tot i la seva derogació, en fem un resum dels seus punts més rellevants. La nova norma es dictà quan estava a punt de complir-se ja un any de l'aprovació de la llei estatal 13/2023, de 24 de maig, *por el derecho a la vivienda* i s'ocupava de qüestions que fa anys es troben damunt de la taula. La mateixa entrà en vigor en un moment en el que calia tenir "...en compte la recent convocatòria d'eleccions amb la consegüent dissolució de la cambra parlamentària (Decret 60/2024, de 18 de març)", com assenyalava el propi Preàmbul de la norma, fent alhora esment d'una urgència ara en la resolució dels problemes d'habitatge als que volia fer front.

La norma destaca en el seu Preàmbul, després de fer referència a l'anterior Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre sobre habitatges d'ús turístic, al que ja ens hem referit anteriorment en l'informe anterior, com "...un segon fenomen amb connotacions semblants als habitatges d'ús turístic, i que tendeix a propiciar el fet de retirar del mercat habitatges destinats a residència habitual, és l'augment notable de lloguers temporals o de temporada des d'un doble vessant: 1) escapar de la contenció de preus del lloguer abusant de la temporalitat en frau de llei, i 2) desatendre determinades situacions que tenen necessitat d'habitatge, encara que temporal, per raó de causes o finalitats concretes – professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, o d'altres anàlogues– i que no pertanyen pròpiament a la definició d'arrendaments per a usos diferents dels d'habitatge, ans al contrari”.

El Preàmbul assenyala com “Els portals immobiliaris reflecteixen en l'actualitat un increment del parc d'immobles destinats al que es qualifica de “lloguer de temporada”, quan en realitat es refereixen a arrendaments d'habitatge però amb una limitació temporal. Aquest fet denota que l'oferta de lloguer per a habitatge permanent ha disminuït un 24 %.

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

Actualment, a Barcelona, el 30 % del total dels immobles s'arrenden per temporada", afegint que "No pot ser que la temporalitat atribuïda al contracte arran de les necessitats que motiven a l'arrendatari a requerir un habitatge limitat en el temps sigui un element excloent del veritable règim jurídic que li hauria de ser aplicat."

Més enllà de l'habitatge de temporada, la norma incidia sobre l'habitatge per lloguer d'habitacions, car "A aquesta situació s'hi afegeix la fragmentació contractual de l'habitatge per lloguer d'habitacions com a nova estratègia per eludir la contenció de preus i, per contra, obtenir abusius beneficis a força de fragmentar en un mateix habitatge diferents contractacions, la qual cosa provoca, en definitiva, una dispersió de la finalitat de l'habitatge cap a modalitats d'ocupacions pretesament ocasionals." Per això, « la línia en la qual l'accés a l'habitatge s'ha de tutelar administrativament és aquella en què comparteixen un interès comú les necessitats d'habitatge permanent i les d'habitatge qualificat de temporal per raó de causes dignes de protecció i que, per tant, aquest Decret llei delimita" .

A més d'aquests dos àmbits, la norma incorporava "determinades mesures connexes amb els arrendaments, per tal de donar compliment a la normativa en matèria d'habitatge i en tot cas garantir la protecció del dret a l'habitatge que tenen totes les persones".

El Preàmbul assenyala que aquestes mesures contingudes a la norma es dicten a l'empara de les competències catalanes sobre sòl i habitatge, art. 137.1 EAC, 149.5 EAC, consum, 123 EAC, i desenvolupament de les bases de les obligacions contractuals, bases que entén es troben a la llei estatal 12/2023, 129 EAC.

Partint d'aquest triple àmbit, habitatges de lloguer de temporada, lloguer d'habitacions i qüestions diverses, la norma incidia sobre tres lleis.

En primer lloc, modificava per enèsima vegada, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en espera de l'imprescindible posada al dia de la mateixa, que el Parlament Català en vàries lleis aprovades en els darrers anys ha demanat en diverses ocasions al Govern, sense èxit de moment. Esperada refosa normativa que acabi amb una situació d'incertesa jurídica molt preocupant en l'actualitat.

També modificava la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge i el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la

mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, en aquests dos casos per la previsió de la reducció del percentatge que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir en disponibilitats líquides de les fiances que té en dipòsit, per tal de possibilitar un increment dels recursos que es poden destinar precisament a inversions en matèria d'habitatges públics, i la determinació del dret de tanteig i retracte de la Generalitat en els àmbits de mercat tensat.

Mitjançant aquestes modificacions legals, el Decret Llei procedia a:

1. Incidir sobre el dret de tanteig i retracte.
 - a. D'un cantó, reconeixent el dret de l'Administració de la Generalitat a exercir-lo en les zones declarades de mercat residencial tensat (ZMRT, en endavant).
 - b. D'altre, preveient que està subjecte a les ZMRT a aquest dret a exercir per l'Administració de la Generalitat la transmissió d'habitatges propietats d'un gran tenedor persona jurídica inscrits en el registre de grans tenidors d'habitatge i establint el règim jurídic de l'exercici d'aquest dret.
2. Assenyalava que l'Institut Català del Sòl havia de destinar l'import de les fiances que tingui en dipòsit a inversions per a la construcció pública d'habitatges, amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer i a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a un procés de renovació urbana, i també a les finalitats que li són pròpies d'acord amb la seva regulació. En aquestes actuacions, la col·laboració i la coordinació amb els ajuntaments afectats s'havia de dur a terme d'acord amb el que estableix l'apartat 2. En tot cas, l'Institut Català del Sòl havia de mantenir disponibilitats per un import no inferior al 5% d'aquests recursos per a garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions consegüents que s'esdevinguin.
3. Establia obligacions d'informació específiques sobre les condicions dels habitatge en ZMRT, tant en la publicitat i les ofertes d'arrendament com en els contractes.

- a. En la publicitat, l'agent havia de fer constar necessàriament el preu que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer, quan l'anunci inclogui el preu del lloguer de l'habitatge i aquest estigui ubicat en una ZMRT.
- b. En les ofertes, calia incloure el preu que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer, quan l'anunci inclogui el preu del lloguer de l'habitatge i aquest estigui ubicat en una ZMRT. La informació mínima d'una oferta d'arrendament ha de contenir el preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer, justificat mitjançant el document acreditatiu obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració competent. També el preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge, així com la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge, sempre que l'habitatge estigui ubicat en una ZMRT, dins del període de vigència de la declaració de la zona.
- c. En els contractes d'arrendament, s'havia de fer constar el preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge, el preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar a l'habitatge i la resta de dades que pugui establir a aquest efecte la legislació civil. També s'hi ha de fer constar la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge, sempre que l'habitatge estigui ubicat en una ZMRT dins del període de vigència de la declaració de la zona. I en la formalització del contracte, els arrendataris tenen dret a rebre el document acreditatiu del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració

competent, així com la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent i, si escau, el certificat d'eficiència energètica.

4. Regular els habitatges de lloguer temporal, usos diferents dels habitatges i les habitacions de lloguer:

- a. Sobre els habitatges de lloguer temporal: s'apliquen les normes dels arrendaments d'habitatge relatives a la fiança i a la determinació de la renda, la seva actualització, elevació per millores i assumpció de despeses generals i serveis individuals, als arrendaments subscrits amb caràcter temporal per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, de situacions provisionals en espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual, o per altres usos anàlegs que no siguin diferents dels d'habitatge. També s'apliquen als contractes d'arrendament d'habitatge en què només es prevegi la durada però no la finalitat de caràcter temporal.

En aquests casos d'arrendaments temporals signats per aquests raons, la finalitat de caràcter temporal s'havia de fer constar en el contracte i s'ha d'acreditar degudament. La documentació acreditativa d'aquesta causa o finalitat s'ha de dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent. Es presumeix que l'arrendament és per a habitatge permanent si en el registre corresponent no hi consta acreditada la finalitat de caràcter temporal.

- b. Arrendament per a usos diferent del d'habitatge : en el cas dels arrendaments d'habitatge que tenen exclusivament una finalitat de lleure, vacances o recreativa, s'apliquen les normes relatives a l'arrendament per a usos diferent del d'habitatge. Aquesta causa o finalitat s'ha de fer constar en el contracte i s'ha d'acreditar degudament. La documentació

acreditativa s'ha de dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent.

- c. Arrendament d'habitatge per habitacions: l'arrendament d'habitatge per habitacions o un altre tipus de fragmentació física o contractual no desnaturalitza el caràcter d'arrendament d'habitatge ni permet evitar l'aplicació de les regles que li són pròpies. En aquest tipus de contractes, la suma de les rendes pactades en diversos contractes d'arrendament de vigència simultània d'un habitatge ubicat en una ZMRT no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge

5. Tipificava infraccions noves en matèria d'habitatge. Concretament:

a. Lleus:

- i. Es modificava la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«f) No fer constar el preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar a l'habitatge o, si escau, l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior, així com la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge, en la publicitat d'habitatges per llogar que inclogui el preu del lloguer, o en les ofertes o els contractes d'arrendament d'habitatges.»

- ii. S'afegia un nou apartat 4 a l'article 125 de la Llei 18/2007 :

«4. És infracció lleu en matèria d'arrendament:

Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes no supera el deu per cent.»

b. Greus:

- i. Es modificava la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007:

«f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, o incomplir les obligacions de comunicació, en temps i forma, de les dades que han d'ésser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de grans tenidors d'habitatge.»

- ii. S'afegia un nou apartat 4 a l'article 124 de la Llei 18/2007:

«4. Són infraccions greus en matèria d'arrendaments:

a) Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes és entre un deu i un trenta per cent.

»b) No fer constar en el contracte d'arrendament la seva causa o finalitat.

»c) Repercutir en l'arrendatari les despeses de gestió immobiliària així com les de formalització del contracte.»

- c. Molt greus : S'afegia un nou apartat 4 a l'article 123 de la Llei 18/2007:

«4. Són infraccions molt greus en matèria d'arrendaments:

a) Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes és superior al trenta per cent.»

»b) Atorgar una qualificació fraudulenta a la causa o finalitat del contracte d'arrendament per evitar l'aplicació dels drets i garanties reconeguts a les persones arrendatàries quan així hagi estat declarat per sentència judicial ferma.»

Aquest era el contingut del nou Decret Llei, en el que es poden trobar diversos punts d'interès, com ara el moment en que es dicta, les competències catalanes exercides en relació amb les estatals o, finalment, l'efectivitat del mateix en la realitat. El propi Preàmbul assenyalava que:

“A partir d'aquí, la inspecció administrativa que detecti un incompliment de la normativa (v. *gr.* perquè el contracte només prevegi la durada, però no la causa o motiu de

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

l'arrendament o perquè, tot i preveure la causa, impedeix l'aplicació de les previsions corresponents en matèria de fiança i renda, en general), no solament ha de permetre imposar sancions a l'arrendador, sinó que també ha de portar a l'aplicació subsidiària del règim jurídic previst per a l'arrendament d'habitatge permanent”.

Recordem que aquesta norma es troba derogada.

-Pla Territorial Sectorial d'habitatge aprovat per Decret 408/2024, de 22 d'octubre.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, aprovat mitjançant el Decret 408/2024, de 22 d'octubre, amb un retard de gairebé... setze anys (disposició addicional primera de la Llei del dret a l'habitatge de 2007) estableix el marc per a l'aplicació de les polítiques d'habitatge a tot el territori català, tal com preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Els seus objectius principals són:

1. Garantir l'accés a un habitatge digne i adequat: Assegurar que les noves llars que es formin en els propers 20 anys, especialment les de persones joves, puguin accedir a habitatges en condicions adequades pel que fa a preu, localització, règim de tinença, superfície i estat de conservació.

2. Compliment de la solidaritat urbana: Incrementar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials fins al 15% dels habitatges principals en municipis amb alta demanda residencial. el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, les normes del qual són contingudes a l'annex 1 del Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que disposa la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, assenyala a l'article 5, entre les directrius per a l'execució del Pla i per a la formulació dels plans específics d'habitatge, "e) Impulsar polítiques actives per tal d'executar la construcció dels sòls reservats per a habitatge de protecció pública i incrementar el parc públic d'habitatges destinats al lloguer social mitjançant els instruments de política de sòl i d'habitatge i la qualificació de sòls com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional".

A l'article 18 de les normes del Pla es disposa que en les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 1, definides en la mateixa norma mitjançant un llistat, cal reservar el sòl corresponent al 50 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 % en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir-ho, en aquest darrer cas, fins al 30 % quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. Ara bé, de conformitat amb la disposició transitòria del Decret 408/2024, en el cas del procediment d'aprovació dels instruments de planejament d'habitatge i urbanístics, en tramitació en el moment d'entrada en vigor del Pla territorial sectorial d'habitatge, pel que fa a les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública que estableix aquest Pla, és "aplicable el règim jurídic anterior" al planejament urbanístic general dels municipis afectats i les seves revisions i modificacions, així com als plans urbanístics derivats i llurs modificacions, "si ja són aprovats inicialment o que s'aprovin inicialment dins del termini de quaranta-cinc dies hàbils posteriors a l'entrada en vigor del Pla territorial sectorial d'habitatge".

3. Foment del lloguer social: Augmentar el parc d'habitatges de lloguer social fins al 9% dels habitatges principals a tot Catalunya.

Per això, el Pla desenvolupa les següents iniciatives:

- Classificació territorial: Els municipis es classifiquen en diferents zones (àrees de demanda residencial forta i acreditada, àrees urbanes preferents, àrees urbanes no preferents i àrees rurals), establint objectius específics per a cadascuna.
- Actuacions concretes: El Pla defineix i territorialitza les actuacions necessàries en matèria d'habitatge per assolir els objectius establerts.

Aquest Pla va entrar en vigor el 26 d'octubre de 2024, excepte les disposicions relatives al compliment dels objectius de solidaritat urbana, lloguer social i protecció oficial, que són efectives a partir de l'1 de gener de 2025.

-Desplegament a Catalunya de les Zones de Mercat Residencial Tensionat previstes a la llei estatal de 2023 del dret a l'habitatge.

Al DOGC de 13 de març de 2024 es va publicar la Resolució TER/800/2024, del mateix dia, per la que es va revisar i actualitzar l'anterior Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost per la qual es varen declarar ZMRT diversos municipis, fins a un total de 140. L'abril de 2024, la Generalitat de Catalunya va fer públic el Pla específic de mesures de l'art. 18.4 de la llei estatal 12/2023, abans esmentat, "per a la correcció dels desequilibris detectats en els 140 municipis declarats zona de mercat residencial tensionat a Catalunya segons la Resolució TER/800/2024"¹¹. El 3 de juliol de 2024 es va publicar al DOGC la resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declarà una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

4. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL ESPANYOL

-STC 79/2024, de 21 de maig

El dia 24 de juny de 2024 es va publicar al *Butlletí Oficial de l'Estat* la Sentència 79/2024, de 21 de maig, del Tribunal Constitucional (STC), que resol el recurs d'inconstitucionalitat contra la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, presentat pel Govern d'Andalusia. La STC rebutja la inconstitucionalitat demanada sobre nombrosos preceptes legals i només considera contraris a la Constitució espanyola (CE) l'article 16, la disposició transitòria primera, l'apartat tercer de l'article 27, un paràgraf de l'article 27.1 i una frase de l'article 19.3. La STC conté un vot particular subscrit per quatre magistrats. En aquesta breu anàlisi ens limitem a explicar els punts principals de la STC.

Les al·legacions andaluses se centraven en la pretesa invasió de les competències autonòmiques en matèria d'habitatge, que generarien un dret supletori estatal i la possible vulneració del principi de seguretat jurídica (art. 9.3 de la CE). El TC adopta el següent ordre d'examen de les al·legacions, precedit pel que s'afirma que és un recordatori de la seva doctrina precedent (però on es fa un gir copernicà en relació amb el dret a l'habitatge):

l'estatut bàsic del ciutadà, les zones de mercat residencial tensat, l'Estatut bàsic de la propietat, en particular, de grans tenedors, l'habitatge protegit, els parcs públics d'habitatge i el règim dels arrendaments.

El TC, després de recordar que la matèria d'habitatge pot ser reconduïda a diversos títols competencials depenent de l'enfocament adoptat i dels instruments reguladors emprats i que ha afirmat “reiteradament” que l'article 47 de la CE no reconeix un dret, en el FJ 3 fa esment de tota la doctrina jurisprudencial del TC sobre els títols competencials relacionats amb la matèria habitatge: els articles 149.1.1, 149.1.11 i 149.1.13 de la CE.

Té un interès especial el canvi radical que conté el FJ 3 sobre els articles 47 i 149.1.1 de la CE. Segons el TC, els compromisos internacionals d'Espanya en matèria de drets humans confirmen l'existència d'un dret a l'habitatge, reconegut també a diversos estatuts d'autonomia (com ara el català), i sobre aquest dret pot incidir l'article 149.1.1 de la CE establint les condicions bàsiques.

El TC no detecta cap problema competencial en relació amb el reconeixement legal del dret a l'habitatge, ja existent a la legislació urbanística estatal, ni a la inscripció en registres de demandants d'habitatge protegit, programes o ajudes per a l'accés a aquest, considerada una condició bàsica *ex* article 149.1.1 de la CE, de la mateixa manera que ho és la referència legal al deure ciutadà de tenir cura del parc públic d'habitatge.

El recurs no afecta l'article 18.1, és a dir, la possibilitat que tenen les administracions competents de declarar aquestes zones. Sí que ho fa contra les regles establertes a la resta del precepte, que són ajustades a la CE, ja que l'Estat ha exercit la competència de l'article 149.1.1 de la CE.

Pel que fa a una de les nombroses conseqüències que implica la declaració d'una zona de mercat residencial tensat (ZMRT), que la cessió de sòl als patrimonis públics de sòl vagi destinada necessàriament a la construcció i la gestió d'habitatge social o dotacional (llevat que s'acreditin altres necessitats d'interès social), també és considerada una regla que entra dins la competència estatal de l'article 149.1.13 de la CE.

La definició de gran tenidor (“vital per a l'aplicació de la llei”, segons el TC) és conforme a l'article 149.1.1 de la CE, com a expressió de la funció social de la propietat. L'obligació dels grans tenidors d'oferir determinades informacions a les administracions (art. 19.1), com ara l'obligació de servei d'interès general, tampoc no viola les competències

autonòmiques. Sí que les viola, en canvi, la regulació del tipus d'informació a lliurar (art. 19.3), que no troba aixopluc ni en l'article 149.1.1 de la CE ni en el 149.1.13. Pel que fa a l'extensió de l'obligació d'informar a tots els propietaris (art. 11.e), el TC la considera una delimitació del seu dret de propietat per raó de la seva funció social i un exercici legítim de l'article 149.1.1 de la CE en relació amb l'article 33.2 de la CE.

El nivell de detall de la regulació de l'habitatge protegit (art. 16.1 i 16.2), la fa inconstitucional, atès que no té cobertura constitucional en les competències estatals i, com és sabut, l'Estat no pot dictar normes de dret supletori en matèries de la competència exclusiva d'aquestes. També és inconstitucional el primer paràgraf de la disposició transitòria primera relativa al règim dels habitatges ja qualificats de protegits en el moment de l'entrada en vigor de la Llei, i el segon relatiu a les que formin part d'un parc públic d'habitatge, per manca de competències estatals. En canvi, la disposició final quarta, que augmenta els percentatges mínims de reserves per a habitatge protegit, està emparada pels articles 149.1.1 i 149.1.13 de la CE i l'elevació quantitativa efectuada és “proporcionada i coherent” respecte a la finalitat de la Llei.

Segons el TC, l'article 27.1 s'excedeix quan determina la composició mínima d'aquests parcs públics d'habitatge per a totes les administracions, amb un nivell de detall excessiu que queda fora de l'article 149.1.1 de la CE. També és inconstitucional el paràgraf tercer d'aquest precepte, quan dona una determinada naturalesa al patrimoni d'altres administracions, per les mateixes raons, i perquè tampoc encaixa en el 149.1.13 de la CE perquè no té una dimensió econòmica. De la mateixa manera, en tercer lloc, ho és l'article 27.3 en relació amb la destinació de determinats ingressos de les administracions, com ara de les sancions imposades per vulneració de la funció social de la propietat, als parcs públics d'habitatge, que es considera un excés competencial que viola el principi d'autonomia financera de les comunitats autònomes (d'ara endavant, CA) a què l'article 156 de la CE vincula el desenvolupament i l'execució de les seves competències. En canvi, l'article 149.1.1 de la CE ofereix cobertura a les regulacions de l'article 28.1 sobre els criteris orientadors en la gestió i la destinació d'aquests parcs públics.

La determinació de pròrrogues obligatòries i de límits a la renda dels contractes correspon a l'Estat, d'acord amb l'article 149.1.8 de la CE. Els seus límits materials no són qüestionats pel recurs. Aquestes mesures es relacionen amb la funció social del dret de propietat i amb el dret a l'habitatge, connecten amb l'article 149.18 de la CE i no comporten cap excés competencial, tampoc en el supòsit de la regulació estatal de

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

l'instrument que ha d'acreditar la vulnerabilitat de l'arrendatari, és a dir, l'informe dels serveis socials.

Tampoc no és inconstitucional la previsió legal de l'índex de referència a considerar en la limitació dels preus de lloguer per al cas dels grans tenidors o d'altres propietaris si no hi ha contracte de lloguer previ o han passat més de cinc anys. Aquesta previsió legal no impedeix que les CA puguin "definir el seu propi índex de referència, per a l'exercici de les seves competències i a l'efecte de dissenyar les seves pròpies polítiques i programes públics d'habitatge", que s'indica expressament en la disposició addicional segona del Reial decret llei 7/2019, no modificat.

La decisió de la majoria és discutida per un vot particular subscrit per quatre magistrats. Segons el vot particular, la Llei és una llei bàsica, una mena de llei comuna d'habitatge per a tot l'Estat, la qual no es pot aprovar en ser l'habitatge una competència exclusiva de les comunitats autònomes.

L'article 149.1.1 de la CE no permet a la Llei establir una regulació homogènia, que és el que fa, a judici d'aquest vot particular, que nega la possibilitat d'una legislació bàsica. Segons el vot particular, la Llei d'habitatge ni regula ni garanteix financeraement cap dret subjectiu judicialment exigible ni en possibilita l'exercici, i insisteix que l'habitatge és un principi rector sobre el qual no es pot projectar l'article 149.1.1 de la CE. Per això, llevat dels articles 15.1.e, la disposició final quarta i la disposició addicional primera, la resta de preceptes salvats per la STC haurien d'haver estat declarats inconstitucionals per manca de cobertura a l'article 149.1.1 de la CE, ja que contenen normes d'urbanisme i habitatges que són competència exclusiva de les comunitats autònomes.

La STC 79/2024, de 21 de maig, exposada breument, és el primer pronunciament del TC sobre la Llei estatal, però no el darrer, atès que, com és sabut, aquesta Llei ha rebut diverses impugnacions, una d'aquestes amb dos dictàmens del Consell de Garanties Estatutàries, de part del Parlament de Catalunya, encara per resoldre. Caldrà estar atents a les futures STC, tot i que aquesta ja marca una pauta d'interès, sobretot en el context de la declaració de diversos municipis catalans com a ZMRT portada a terme a partir del març de 2014, com és conegut.

-SSTC 120 i 230 de 2024.

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

L'any 2024 s'ha tancat amb dues noves sentències del TC (SSTC sobre) habitatge, la núm. 120 de 8 d'octubre i la núm. 130 de 22 d'octubre.

La segona declara l'extinció del recurs d'inconstitucionalitat presentat pel President del Govern espanyol, degut, precisament, a la declaració d'inconstitucionalitat inclosa a la primera.

En conseqüència, centrarem l'atenció en la STC 120/2024, de 8 d'octubre.

Cal assenyalar que les dues SSTC que tanquen l'any 2024 segueixen la línia de creixent litigació davant del TC en els darrers anys, de la que hem donat notícia en un altre moment¹².

La STC 120/2024 declara inconstitucionals diversos preceptes de la llei catalana 1/2022, de 3 de març (en endavant, la llei de 2022) per la que es varen modificar les lleis relatives a habitatge 18/2007, 24/2015 i 4/2016. Aquesta llei reproduïx els preceptes que varen ser declarats inconstitucionals per la prèvia STC 16/2021, al trobar-se inclosos en el Decret Llei 17/2019, que es va considerar que havia excedit els límits legals d'aquest tipus de norma jurídica. De fet, la llei 24/2015 esmentada, que va establir diverses mesures, entre elles, l'obligació al propietari demandant d'oferir una proposta de lloguer social en determinats supòsits, ha estat objecte de diverses SSTC prèvies a aquesta de 2024 (13/2019, 37/2022 o 57/2022, a més de la STC de 2021 esmentada).

L'estratègia del legislador català en els darrers anys ha estat la de re introduir, mitjançant l'aprovació de lleis posteriors a les SSTC, els preceptes declarats inconstitucionals, que han estat tornats a ser declarats inconstitucionals. Amb independència d'altres efectes, aquesta manera de procedir ha generat un caos normatiu i un alt grau d'inseguretat jurídica en l'àmbit de l'habitatge tant pels operadors jurídics públics com privats. La proliferació de normes jurídiques en l'àmbit de l'habitatge en l'última dècada ha estat tan gran i desordenada que ha afectat greument la seguretat jurídica dels operadors i, probablement, el desenvolupament econòmic en aquesta matèria.

Entrant ja en el contingut de la STC 120/2024, en la mateixa es coneix del repartiment de competències entre Estat i CCAA, però indirectament el pronunciament acaba afectant sobre les competències municipals en àmbits com el sancionador (art. 7 de la llei de 2022 que afegeix l'apartat 5 a l'art. 126 de la llei d'habitatge de 2007) o el de l'emissió d'informes dels serveis socials municipals sobre el compliment dels paràmetres de risc

d'exclusió residencial per part dels ocupants d'habitatges (fins i tot sense títol jurídic habilitant) i sobre el seu arrelament i convivència a l'entorn familiar (art. 12 de la llei de 2022 que afegeix una disposició addicional a la llei 24/2015).

La STC declara inconstitucionals per motius competencials diversos preceptes de la llei de 2022. En concret, aquesta declaració afecta als següents articles.

En primer lloc, a l'art. 1.3, que modificà l'art. 5.2.f de la llei del dret a l'habitatge de 2007, per vulnerar les competències estatals en matèria de legislació processal de l'art. 149.1.6 CE, a l'establir com a causa d'incompliment de la funció social d'un habitatge o un edifici d'habitatges la vulneració de l'obligació d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial.

També es declara inconstitucional l'art. 12 de la mateixa llei de 2022 que establia una disposició addicional primera a la llei 24/2015, en la referència a fer extensiva l'obligació d'oferir una proposta de lloguers social abans d'interposar determinades demandes judicials a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a determinades demandes de desnonament i en referència també a la interrupció dels processos iniciats en els que no s'hagi acreditat la formulació de l'oferta de lloguer social. Igualment succeeix amb la disposició transitòria, que estén l'obligació d'oferir el lloguer social als procediments iniciats abans de l'entrada en vigor de la llei.

A més, es declaren inconstitucionals per vulnerar la competència estatal en matèria de bases sobre les obligacions contractuals de l'art. 149.1.18 CE diferents articles. Així, l'11 que afegeix l'art. 10 a la llei de 2015, que es refereix a la renovació dels contractes de lloguer social per una sola vegada quan arribin al seu termini final; la disposició transitòria, en l'extensió que fa de l'obligació de renovar el lloguer social als processos iniciats abans de l'entrada en vigor de la llei; i la part final de l'apartat tercer de la disposició addicional primera de la llei de 2015, introduït per la llei de 2022, que estableix la durada del lloguer social.

També es declara inconstitucional l'art. 7 de la llei de 2022 que introduí l'art. 5 a l'art. 126 de la llei del dret a l'habitatge de 2007, en l'àmbit del règim sancionador, que imposava a l'adquirent d'un habitatge una mena de responsabilitat objectiva vinculada a l'adquisició, que l'obligaria a respondre per fet aliè, el que va en contra del principi de culpabilitat derivat de l'art. 25 CE.

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

La STC, que compta amb diversos vots particulars, precisa que no afectarà a les situacions consolidades i que la inconstitucionalitat i nul·litat només tindran efectes futurs o *ex nunc*, llevat del cas de l'art. 7, de naturalesa sancionadora, cas en que caldrà estar-se a la part final de l'art. 40.1 LOTC, el que també serà d'aplicació a les conseqüències sancionadores derivades de l'incompliment dels preceptes declarats inconstitucionals i nuls.

5. JURISPRUDÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPREM ESPANYOL

-STS de 3 d'octubre de 2024, N° de Recurs: 8972/2022 N° de Resolució: 1232/2024

El Ple de la Sala Primera del Tribunal Suprem declara que les comunitats de propietaris poden prohibir l'activitat de lloguers turístics mitjançant acords adoptats a junta per majoria de tres cinquens. La Sala s'ha pronunciat per primera vegada sobre la interpretació i l'aplicació de l'article 17.12 LPH, introduït pel Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

Es resol així la controvèrsia entre les audiències provincials sobre si la prohibició de les activitats turístiques descrites a l'art. 5.e) de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), s'ha d'adoptar per majoria de tres cinquens o per unanimitat dels propietaris.

La Sala parteix de la seva jurisprudència en què declara lícita la prohibició estatutària de lloguer d'habitatges per a ús turístic (sentències 358/2018, de 15 de juny i 729/2014, de 3 de desembre; i en les sentències més recents 1643/2023 , de 27 de novembre; 90/2024, de 24 de gener; 95/2024, de 29 de gener. En segon lloc, recorda que la prohibició dels elements privatis en el règim de la propietat horitzontal és legítima i conforme amb la Constitució (SSTC 37/1987, de 26 de març, 301/1993, de 21 doctubre i 28/ 1999, de 8 de març).

Tot seguit, la sala interpreta l'expressió «limit o condiciona» que conté l'art. 17.12 LPH d'acord amb allò que disposa l'art. 3.1 CC. Rebutja que es tracti d'un supòsit d'interpretació d'una norma estatutària sota condicionants restrictius i conclou que, atenent el criteri gramatical, semàntic i la literalitat, el terme «limitar» no exclou la prohibició. Aquesta conclusió es veu confirmada atenent al criteri teleològic, l'esperit i la finalitat del RDL 7/2019, que s'expressa en el preàmbul que justifica l'adopció de mesures urgents en les dificultats d'accés a l'habitatge de lloguer per l'increment de les rendes degut , entre altres factors, al fenomen creixent del lloguer turístic.

Considera que l'atribució d'aquesta facultat de prohibició amb la majoria reforçada és una mesura proporcionada als interessos en conflicte. Com a raonament addicional la sala assenyala que, si no s'admet aquesta doble majoria de tres cinquens, n'hi hauria prou amb el vot en contra del propietari del pis on es pretén exercir l'activitat per impedir l'adopció de l'acord.

- STS de 14 d'octubre, N° de Recurs: 3176/2023 N° de Resolució: 1312/2024

La Sala Civil del Tribunal Suprem ha confirmat que resulta improcedent establir un sistema de 'casa niu', d'alternança de pares divorciats amb custòdia compartida per viure amb fill en comú a l'habitatge que va ser domicili familiar durant el matrimoni, si no hi ha un acord entre els dos ex cònjuges. D'acord amb la seva doctrina i amb el criteri del Ministeri fiscal, el Tribunal Suprem assenyala que per acordar un sistema d'aquest tipus és imprescindible constatar que concorre un alt nivell d'enteniment per planificar l'organització, i no s'han d'organitzar, llevat de circumstàncies excepcionals, si algun dels progenitors s'oposa, ja que si no hi ha tal entesa el sistema és una potencial font de conflictes amb alta probabilitat de repercussió negativa en els fills menors”.

La Sala aplica la seva jurisprudència al cas concret examinat i anul·la el sistema de 'casa niu' que s'havia establert malgrat que cap dels progenitors ho havia sol·licitat. Per això, estima en part el recurs del pare i li atribueix en exclusiva l'ús de l'habitatge en ser de la seva propietat i en tenir la seva exdona més ingressos que ell.

Amb la seva decisió, anul·la només pel que fa a aquesta qüestió la sentència de l'Audiència Provincial de Madrid que també va acordar la custòdia compartida del fill comú per setmanes. Aquest darrer extrem es confirma. Anteriorment, un jutjat de Madrid va resoldre el divorci dels cònjuges i va atribuir a la mare la guarda i custòdia del fill i l'ús del domicili familiar on havia viscut el matrimoni.

La Sala assenyala que la manca de concreció de criteri normatiu ha portat la jurisprudència a fixar els elements que s'han de valorar “per evitar incórrer en un mer decisionisme voluntarista que pogués convertir-se en una arbitrarietat vedada”. Amb aquesta finalitat, indica que “en la ponderació de les circumstàncies concurrents, cal prestar una atenció especial a dos factors: en primer lloc, a l'interès més necessitat de protecció, que no és altre que aquell que permet compaginar els períodes d'estada dels fills amb els seus dos pares; en segon lloc, si l'habitatge que constitueix el domicili familiar és privatiu d'un dels cònjuges, de tots dos, o pertany a un tercer”.

En la sentència, ponència de la magistrada M^a Ángeles Parra Lucán, explica que les circumstàncies que concorren en aquest cas i que resulten rellevants per valorar quina decisió és la procedent són les següents: l'habitatge és de propietat exclusiva del pare, que té uns ingressos limitats (tal com es recull a la sentència de primera instància, no modificada per la d'apel·lació, el pare exercia interinament una feina, cobrint una baixa, amb uns ingressos mensuals de 1551 euros); la mare disposa d'uns ingressos superiors, suficients per accedir a un habitatge de lloguer (uns ingressos mensuals, segons les nòmines aportades, de 2144 euros, i segons la declaració de l'IRPF del 2019, amb un rendiment previ de treball de 37998 euros).

Valora també que cap va demanar aquest sistema de casa-niu i que no hi ha acord sobre l'alternança en l'ús de l'habitatge pels pares, encara que durant la tramitació del procediment hi hagin continuat habitant.

Com a conseqüència, “en atenció a aquestes circumstàncies, descartat el model de casa niu, en consideració que l'habitatge és privatiu del recurrent i que la seva exdona gaudeix de majors ingressos i està en situació de proporcionar al fill comú un habitatge durant el temps que li correspongui la custòdia, s'atribueix al recurrent l'ús de què va ser vivenda familiar, de la qual a més és propietari.

Tot això, assenyala la Sala, amb independència que la seva exdona pugui reclamar-li en el procediment corresponent les quantitats que segons diu li deu l'exmarit per les millores efectuades a l'immoble durant la vigència del matrimoni.

-Sentència de 11 de novembre de 2024, N° de Recurs: 2037/2023 N° de Resolució: 1794/2024

El TS ha confirmat que els béns immobles que tinguin la consideració d'habitatge habitual no són béns improductius als efectes de l'aplicació de la regla establerta a l'article 31.U.b) de la Llei 19/1991, de 6 de juny, de l'impost sobre el Patrimoni (IP) i això amb independència de l'absència de generació de rendes immobiliàries a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF).

-STS 28 de novembre de 2014, N° de Recurs: 6024/2019 N° de Resolució: 1597/2024

El Tribunal Suprem ha reconegut per primera vegada en una sentència el dret a compra dels pisos venuts el 2013 per l'Empresa Municipal de l'Habitatge i Sòl (EMVS) a l'època

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

d'Ana Botella a l'Alcaldia capitalina al fons d'inversió immobiliari Fidere, que recorrerà la decisió en considerar que hi ha un error d'interpretació de les escriptures.

En concret, es desestima el recurs de cassació interposat per Fidere Habitatge SLU contra la sentència dictada el 27 de setembre del 2019 per l'Audiència Provincial de Madrid. La demanda va ser presentada l'agost del 2017.

La sentència d'instància va condemnar la part demandada a estar i passar per aquesta declaració, i va haver d'atorgar les corresponents escriptures públiques de venda a favor dels demandants pel preu de venda de la seva adquisició per l'entitat demandada".

Aquest cas es refereix a una operació de venda a Fidere de quatre pisos d'un bloc d'onze habitatges ubicats al carrer López de Vega de la capital i als llogaters dels quals se'ls reconeix ara el dret a adquisició dels pisos perquè així figurava als contractes que van signar amb l'Empresa Municipal d'Habitatge i Sòl. Els afectats per la venda de 1.800 habitatges públics de l'Empresa Municipal de l'Habitatge i Sòl (EMVS) de Madrid han fet la sentència del Tribunal Suprem en reconèixer el dret a la compra dels pisos.

Els magistrats exposen que la 'venta conjunta' no pot suposar "una simulació per a l'elusió d'aquests drets, per la qual cosa s'ha de constatar que l'objecte de la venda compregui totes les finques o unitats immobiliàries que formen part de l'edifici, únic suposat al que procediria l'exclusió dels drets d'adquisició preferent (tempteig i retracte)".

En aquest cas, afegeix la sentència, "la part demandada no ha acreditat que la compravenda compregués totes les unitats de l'edifici del carrer Lope de Vega número 10 de Madrid, ja que a part que a l'escriptura no consta que es transmetessin tots els habitatges, es diu expressament que no van ser objecte de la transmissió quaranta-quatre places de garatge de l'immoble".

"De manera que no concorre el pressupost fàctic per a la denegació del retracte, perquè quan no es transmeten totes les finques del mateix edifici no es pot pretendre l'aplicació de les restriccions o limitacions de l'article 25.7 Llei d'Arrendaments Urbans".

-STS de 5 de desembre de 2024, N° de Recurs: 7459/2022 N° de Resolució: 1917/2024

La Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem ha establert en una sentència que "la naturalesa de les anomenades "mobile-home" o cases mòbils és assimilable a les cases prefabricades des de la perspectiva de l'exigibilitat de la llicència urbanística per ús

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

de sòl , sent aplicable l'article 11.4.c) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana”.

El Suprem desestima el recurs d'Agrocamping, SL contra la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya que va confirmar el decret de l'Alcaldia de l'Ajuntament de Tarragona, de data 11 de maig de 2018, pel qual es denegava la legalització de la col·locació de 'mobile-homes' al càmping que regentava aquesta societat.

El TS assenyala que seran les normes urbanístiques aplicables en cada cas les que legitimin la instal·lació de les cases mòbils en un càmping, “sense que pugui quedar emparada aquesta instal·lació a la llicència d'activitat que s'hagi pogut obtenir prèviament ja que aquesta llicència, com encertadament assenyala l'Ajuntament de Tarragona, no té per funció fer el control urbanístic dels usos del sòl, sinó procurar que l'activitat es desenvolupi sense causar molèsties o perjudicis al seu entorn”.

La sentència afegeix que cap infracció es produeix de la Directiva de Serveis o de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de servei i el seu exercici, “doncs aquestes normes són aplicables als requisits que afectin a l'accés a una activitat o al seu exercici però no als requisits que deriven de les normes d'ordenació del territori i urbanisme, en la mesura que aquestes no regulen o no afecten específicament l'activitat del servei encara que hagin de ser respectades pels prestadors del servei en l'exercici de la seva activitat econòmica”.

L'exigència de llicència urbanística es justifica, afegeix l'alt tribunal, en una raó imperiosa d'interès general com és la protecció del medi ambient i l'entorn urbà.

Els recurrents consideraven assimilables les 'mobile-home' als remolcs tal com apareixen definits al Reglament General de Vehicles, volent amb això fer prevaler la condició de vehicle sobre la d'habitatge, més propera, segons la seva opinió, a la *roulotte* o autocaravana que a la casa prefabricada, recull la sentència.

Però per al tribunal, no és correcta la seva assimilació als remolcs, ja que el disseny de les 'mobile-homes' és incompatible amb la seva utilització habitual com a vehicle remolcable, encara que puntualment ho puguin ser, ja que han estat ideades i creades per proporcionar casa, llar, a una persona o grup de persones, bé de forma temporal o bé de forma permanent, sense perjudici que conservin una vegada instal·lades certes aptituds

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

per a la mobilitat, per la qual cosa conclou que “la seva assimilació s'ha de fer amb la casa prefabricada i no pas amb el remolc”.

D'altra banda, el TS assenyala que la voluntat explicitada del recurrent era transformar el seu negoci de càmping en una instal·lació tipus “resort” dotant les parcel·les dels serveis d'aigua, electricitat i desguàs per col·locar-hi, 'mobile-homes' i bungalows.

La sentència contesta al respecte que “resort, segons ens ensenya la Reial Acadèmia Espanyola, és una paraula que procedeix de l'anglès que significa complex hotel·ler, de manera que la transformació pretesa amb la col·locació de les 'mobile-homes' en uns terrenys existents a sòl no urbanitzable als quals, després de les obres corresponents, se les ha dotat dels serveis d'aigua, electricitat i desguàs, implica un ús del sòl que exigeix autorització urbanística en els termes indicats a l'article 11.3 i 4.c) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, sense que en cap cas aquesta transformació pugui quedar emparada, com pretén la part recurrent, a la llicència d'activitat obtinguda per a un càmping”.

-STS 17/01/2024 Núm. de Recurs: 3642/2022, Núm. Sentencia: 170/2024

El TS assenyala que el transcurs del termini de quatre anys des de l'execució de les obres sense llicència o contràries al planejament impedeix a l'Ajuntament l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística prevista a l'article 184.3 TRLS, però no atorga al propietari de les mateixes altres facultats que les inherents al manteniment de la situació creada, és a dir, oposar-se a qualsevol intent de demolició del construït o de la privació de l'ús que de fet està gaudint, sempre que aquest ús no s'oposi al permès pel pla per a la zona de què es tracta

La conducta, reprovable jurídicament, del propietari a l'hora de realitzar obres no autoritzables sobre una edificació que es troba en situació assimilable a la de fora d'ordenació suposa un clar incompliment del règim jurídic a què se sotmet aquesta edificació, cosa que podrà implicar, si és el cas, la iniciació d'un procediment sancionador i de restabliment de la legalitat urbanística conculcada per les noves obres realitzades. Però d'aquest fet no se'n pot deduir una renúncia tàcita a la facultat obtinguda per prescripció ni, per tant, una pèrdua de la caducitat guanyada pel transcurs del termini per a l'exercici de l'acció de restitució de la realitat física alterada, ja que de la seva actuació no només no es revela una voluntat de renunciar al benefici de la facultat obtinguda per prescripció, sinó la contrària.

Per això, en nom d'una seguretat jurídica real i efectiva, l'administració no pot reobrir el termini perquè exerceixi una acció ja caducada, precisament pel transcurs del termini per al seu exercici, sense més justificació que la realització d'una nova conducta antijurídica per part del propietari; justificació no equiparable a una renúncia, expressa o tàcita, de les facultats adquirides per prescripció.

Per tant, el transcurs del termini previst a la normativa per a l'exercici de l'acció de restabliment de la legalitat urbanística sobre obres sense llicència o contràries al planejament té com a efecte impedir a l'Administració l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística, però no atorga al propietari de les mateixes altres facultats que les inherents al manteniment de la situació creada (assimilable a la situació de fora d'ordenació), això és, la d'oposar-se a qualsevol intent de demolició del que s'ha construït o de la privació de l'ús que de fet està gaudint, sempre que aquest ús no s'oposi al permès pel pla per a la zona de què es tracta. Només seran autoritzables les petites reparacions que exigeixin la higiene, l'ornament, la conservació de l'immoble i les obres tendents al manteniment de les condicions de seguretat, i no seran possibles obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació. La realització d'obres no autoritzables en edificis assimilats a la situació de fora d'ordenació suposa un clar incompliment del règim jurídic que se'ls atorga i, evidentment, la il·legalitat de les noves obres escomeses, que resultaran perseguibles mitjançant les potestats de disciplina urbanística de què gaudeixen les administracions competents; però d'això no se'n pot deduir, amb caràcter directe i automàtic, la renúncia a la prescripció dels drets obtinguts pels propietaris de les mateixes i, en conseqüència, la pèrdua de la caducitat guanyada respecte a la possibilitat de l'exercici de l'acció de restabliment de la legalitat urbanística.

6. RESOLUCIONS, ACORDS, DICTAMENS I DOCUMENTS D'INTERÈS

-Rekurs d'inconstitucionalitat núm. 1278-2024, contra els articles 2, lletres c), d), e), f), g), h), i), j), m), n), o), p), q), r) i s); 12; 15, apartats 1 d) i 4; 16; 17; 18, apartats 1, 4, 5 i 6; 23; 24; 27, apartats 1, paràgraf tercer, 2 i 3; 28 i 29; disposició transitòria primera, paràgraf segon; disposició transitòria segona i disposició final setena, apartat 1, de la Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge. BOE núm. 90, de 12 d'abril de 2024 Tribunal Constitucional

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

El Ple del Tribunal Constitucional ha admès a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat promogut pel Govern de la Generalitat de Catalunya, contra els articles 2, lletres c), d), e), f), g), h), i), j), m), n), o), p), q), r) i s); 12; 15, apartats 1 d) i 4; 16; 17; 18, apartats 1, 4, 5 i 6; 23; 24; 27, apartats 1, paràgraf tercer, 2 i 3; 28 i 29; disposició transitòria primera, paràgraf segon; disposició transitòria segona i disposició final setena, apartat 1, de la Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

-Recurs d'inconstitucionalitat núm. 1306-2024, contra els articles 3; 11.2; 16; 18.2, 3 i 4; 19.2 i 3; 27.3; disposició addicional tercera; disposició transitòria segona.1; disposició transitòria tercera; disposició final cinquena, i disposició final setena de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. BOE núm. 90, de 12 d'abril de 2024 Tribunal Constitucional

El Ple del Tribunal Constitucional ha admès a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat promogut per la Xunta de Galícia, contra els articles 3; 11.2; 16; 18.2, 3 i 4; 19.2 i 3; 27.3; disposició addicional tercera; disposició transitòria segona.1; disposició transitòria tercera; disposició final cinquena, i disposició final setena de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

-Recurs d'inconstitucionalitat contra el Decret llei del Govern de la Generalitat de Catalunya 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

El Ple del Tribunal Constitucional, va admetre al a tràmit el passat febrer de 2024 el recurs d'inconstitucionalitat promogut per més de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular en el Congrés, contra els articles 1, 2 i 3, disposició transitòria primera 1.a), disposició transitòria segona, disposició final primera i annex del Decret llei del Govern de la Generalitat de Catalunya 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

El Tribunal acorda trasllat de la demanda i documents presentats al Congrés dels Diputats, al Senat i al Govern, així com al Parlament de Catalunya i al Govern de la Generalitat de Catalunya, perquè es puguin personar en el procés i formular les al·legacions que estimin convenients.

El recurrent al·lega, entre altres arguments, que no concorre el pressupost habilitant per a la utilització del decret llei i afectació del contingut del dret de propietat de l'art. 33.1

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

CE (arts. 64 Estatut d'Autonomia de Catalunya i 86.1 CE); una invasió de la competència estatal de l'art. 149.1.13 CE per infracció de l'art. 17 de la Llei 20/2013, de 9 de desembre, de Garantia de la Unitat de Mercat i vulneració dels principis d'igualtat de l'art. 14 CE i de seguretat jurídica de l'art. 9.3 CE.

-Dictamen del Consell de Garanties Estatutàries 1/2024, de 16 de febrer, sobre la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

Cal assenyalar que el Consell ja s'ha pronunciat sobre aquesta mateixa norma legal en el Dictamen 1/2023, de 2 d'agost, emès a petició de més d'una desena part dels diputats del Parlament, del Grup Parlamentari de Junts per Catalunya i el que ja es va fer referència a l'informe anterior. En efecte, en aquella ocasió es van analitzar els articles 2, apartats c, d, e, f, g, h, i, j, m, n, o, p, q, r i s; 15, apartats 1.b i .d i 2, 3 i 4; 16; 17; 18.1, .3, .4 i .6; 27.1, tercer paràgraf, i .2; la disposició transitòria segona per connexió amb l'article 27.2 i .3; els articles 28, 29 i 34; la disposició transitòria primera, paràgraf segon, i la disposició final setena, apartat 1. D'altra banda, en el Dictamen mencionat també es va examinar l'article 18, apartats 2.d i 5, per bé que en el present Dictamen els tracta des d'una altra perspectiva o amb una fonamentació singularitzada diferent. Finalment, hi ha una sèrie de preceptes que analitza de nou, que no van ser tractats en aquell pronunciament, com són els articles 3.f.1r, segon paràgraf; 11.1; 12; 23 i 24; la disposició addicional primera, i les disposicions finals primera, apartat sis, i quarta.

Les conclusions del Dictamen de 2024 són les següents:

Primera. Els articles 2, apartats c, d, e, f, g, h, i, j, m, n, o, p, q, r i s; 16; 17; 18.1 i .4; 27.1, tercer paràgraf, i .2 i, per connexió amb l'article 27.2 i .3, la disposició transitòria segona, com també els articles 28 i 29 i la disposició transitòria primera, paràgraf segon, de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge vulneren la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge (art. 137.1 EAC) i no troben empara en l'article 149.1.1 ni .13 CE. Adoptada per majoria de 7 vots a favor i 2 en contra. Es fa una remissió total als arguments que consten en el dictamen de 2023 perquè es considera que els preceptes esmentats són contraris a l'Estatut i a la Constitució.

Segona. L'article 15, apartats 1.b i .d i 2, 3 i 4, de la Llei 12/2023 vulnera la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge (art. 137.1 EAC) i urbanisme (art. 149.5 EAC) i no troba empara en l'article 149.1.1 ni .13 CE. Adoptada per majoria de 7 vots a favor i 2 en contra. Es fa una remissió total als arguments que consten en el Dictamen

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

1/2023 perquè es considera que els preceptes esmentats són contraris a l'Estatut i a la Constitució.

Tercera. L'article 27, apartat 3, de la Llei 12/2023 vulnera la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge (art. 137.1 EAC), com també el principi d'autonomia financera (art. 201.2 EAC) i l'autonomia de despesa de la Generalitat (art. 202.2 EAC), i no troba empara en l'article 149.1.1 ni .13 CE. Adoptada per unanimitat. Es fa una remissió total als arguments que consten en el Dictamen 1/2023 perquè es considera que els preceptes esmentats són contraris a l'Estatut i a la Constitució.

Quarta. Els articles 12, apartats 1, 2 i 3; 23.2, segon paràgraf, i 24, apartats 2 i 5, de la Llei 12/2023 vulneren la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge (art. 137.1.b EAC) en relació amb l'activitat de foment (art. 114.2 EAC), com també el principi d'autonomia financera (art. 201.2 EAC), i no troben empara en l'article 149.1.1 ni .13 CE. Adoptada per majoria de 7 vots a favor i 2 en contra.

Cinquena. La disposició final setena, apartat 1, de la Llei 12/2023 és contrària a l'Estatut i a la Constitució en la mesura i l'abast que ho són els preceptes que s'emparen en els títols habilitants que s'hi contenen i que hem considerat contraris a l'Estatut i a la Constitució en les conclusions precedents. Adoptada per unanimitat.

Sisena. L'article 18.2.d i la disposició final primera, apartat sis, de la Llei 12/2023 no vulneren el principi de seguretat jurídica (art. 9.3 CE). Adoptada per unanimitat.

Setena. Els articles 3.f.1r, segon paràgraf; 11.1; 18, apartats 2, 3, 5 i 6, i 34; la disposició addicional primera i la disposició final quarta de la Llei 12/2023 no són contraris a l'Estatut ni a la Constitució. Adoptada per unanimitat.

Es formula Vot particular formulat per la vicepresidenta senyora Maria Jesús Larios Paterna i el conseller senyor Eduard Roig Molés.

- Aprovació definitiva de la pròrroga per sis anys més de la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona prevista en l'article 4 de la normativa urbanística de la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, al terme municipal de Barcelona.

El Plenari del CONSELL MUNICIPAL DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA, en sessió de 29 de novembre de 2024, va aprovar l'acord de resoldre les al·legacions

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

formulades durant el tràmit d'exposició i informació pública de l'aprovació inicial de la pròrroga per sis anys més de 1 a declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona prevista a l'article 4 de la normativa urbanística de la MPGM per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, al terme municipal de Barcelona, i d'aprovar definitivament la pròrroga, en tot allò que queda vigent després de les sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, el que es va publicar el 12 de desembre.

L'acord determina que, amb la pròrroga de la declaració de l'àrea, la submissió directa als drets de tanteig i retracte de l'article 2.2 de la normativa urbanística de la MPGM queda referida als edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge, amb efectes des del 21 de desembre del 2024 i fins el 20 de desembre del 2030.

- ACORD GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit. DOGC núm. 9270, de 17 d'octubre de 2024 Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica

Aquest Acord de Govern aprova tot un seguit de mesures que es detallen en l'Annex i són les següents:

Fer els tràmits pertinents per concretar els solars que formaran part de la “Reserva Pública de Solars”. Una vegada aquests solars estiguin inscrits en un registre concret per a aquest projecte, es farà una convocatòria pública per a la promoció d'habitatges.

Sol·licitar a l'Institut Català de Finances que es doti dels mitjans necessaris per impulsar, amb els seus criteris de risc, una línia de préstecs destinada a operadors 17 públics i privats que construeixin en el marc de la “Reserva pública de solars” habitatges protegits de lloguer o allotjaments dotacionals. S'iniciarà amb una previsió de 500M€ anuals.

Fer una convocatòria anual de lloguer garantit a 50 anys d'edificis d'obra nova qualificats d'habitatge protegit.

Impulsar les modificacions normatives pertinents per tal que els municipis puguin mobilitzar solars d'equipaments per destinar-los a allotjaments dotacionals per a col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge.

Accelerar la transformació de sòls residencials destinats a habitatges de protecció oficial (HPO).

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

Intensificar la promoció directa d'HPO de lloguer i la transformació del sòl residencial en sòl qualificat d'HPO a través de l'INCASÒL.

Finançar l'INCASOL per promoure HPO en règim de lloguer i adquirir sòl destinat a aquest tipus d'habitatge.

Encarregar a l'INCASOL una convocatòria anual d'adquisició garantida d'edificis d'obra nova qualificats d'habitatge protegit.

Dotar l'INCASOL amb tots els béns disponibles amb potencial d'acollir habitatges de lloguer o allotjaments residencials del conjunt del patrimoni de la Generalitat. La institució encarregada de fer-ho és la Direcció General del Patrimoni de la Generalitat.

Crear la Taula de treball entre la Generalitat de Catalunya, mitjançant el Departament de Territori, Habitatge i Transformació Ecològica, i l'Estat per aconseguir la transformació de sòl i l'ús d'edificis de la seva propietat en habitatges de protecció oficial o allotjaments dotacionals.

Fer una convocatòria anual de subvencions adreçades als ens locals per a la contractació d'equips externs que col·laborin en qualsevol de les etapes del procediment, des del planejament urbanístic fins a l'adjudicació, ja sigui en dret de superfície o concessió, dels solars resultants, per a la producció d'habitatge de protecció oficial de lloguer o d'allotjaments dotacionals, en els termes de l'Annex. Explorar fórmula cooperació econòmica amb les Diputacions. Assistència tècnica als municipis des de les Diputacions mitjançant oficines compartides externalitzades o subvencions als municipis per a que facin contractacions.

Crear un nou tipus d'habitatge protegit anomenada “habitatge de preu limitat”.

Sol·licitar a l'ICF la creació d'un “Fons Públic d'Emancipació” per ajornar, amb el topall que es fixi, l'entrada que han de satisfer els joves per a la compra del primer habitatge en el tipus “habitatge de preu limitat”. L'Institut Català de Finances és qui s'ha de dotar dels mitjans necessaris per gestionar, amb les modificacions legals necessàries, la creació d'aquest fons.

Fer una convocatòria d'ajuts per a la bonificació dels interessos generats pel “Fons Públic d'Emancipació”.

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

Intensificar l'adquisició d'habitatges en municipis qualificats com a zones de mercat residencial tensat.

Aprovar un règim sancionador en matèria de contenció de rendes.

Fer les modificacions legislatives pertinents per tal de preveure la regulació d'un sistema de llicència bàsica per agilitzar la promoció d'HPO, per iniciar obres de nova planta o rehabilitació mentre es tramita la llicència urbanística.

Impulsar la creació d'un Comitè d'Agilització Urbanística per simplificar i dinamitzar la tramitació, mitjançant la coordinació institucional.

Impulsar l'aprovació del decret d'habilitació d'entitats col·laboradores per a la verificació i control previ en l'àmbit urbanístic, amb l'objectiu d'agilitzar la tramitació de les llicències urbanístiques municipals.

Fer els tràmits corresponents per incrementar els recursos econòmics destinats a ajuts per garantir la permanència de les famílies vulnerables en l'habitatge.

-Informes de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge

La Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge, integrada per les Universitats públiques de Barcelona, Autònoma de Barcelona, Politècnica i Pompeu Fabra ha impulsat l'elaboració de quatre informes en matèria d'habitatge al 2024 :

Finançament de l'habitatge social: integrant la inversió d'impacte per al desenvolupament sostenible. Autors : Xavier Mauri, Montserrat Pareja)

Les clàusules socials en la contractació pública d'habitatge i sòl. Autors: Joan Alemany i Judith Gifreu.

Urbanisme i seguretat: la prevenció del crim mitjançant el disseny urbà i de l'habitatge. Autors: Jordi Guerrero i Carles Soto.

Simplificació i acceleració administratives en l'àmbit de l'urbanisme i l'habitatge. Autors: Francesc Palau i Antoni Serra.

Tots els informes són consultables en obert a la pàgina web de la Càtedra: [CBEH - Càtedra Barcelona Estudis Habitatge](#)

7. ALGUNES REFLEXIONS FINALS.

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

L'any 2024 ha estat dominat políticament i mediàticament pel problema de l'habitatge. Com ja vàrem exposar l'any passat, un element rellevant que la llei estatal no regula és la qüestió de la cessió d'habitatges de curta durada per a usos diferents de l'allotjament habitual, finestra encara oberta al 2024 i que continua aprofitant el mercat amb la proliferació de contractes de cessió d'habitatges turístics i d'habitacions al marge de la LAU. La llei va preveure la creació d'un grup de treball sobre aquesta temàtica a la seva D.A cinquena, que s'ha reunit diverses vegades al 2024, sense adoptar cap decisió encara.

Precisament, l'impacte dels habitatges d'ús turístic en les ciutats catalanes, i més en general, dels allotjaments de curta durada no destinats a residència habitual, va motivar, l'aprovació del Decret Llei català 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge, referenciat al text, però el mateix ha estat objecte de derogació, com hem explicat.

Després del Dictamen 1/2023 del Consell de Garanties Estatutàries sobre la llei estatal del dret a l'habitatge, al que s'ha afegit aquest 2024 un altre dictamen sobre la mateixa llei, el Parlament de Catalunya va interposar recurs d'inconstitucionalitat contra la mateixa, admès pel Tribunal Constitucional al setembre de 2023, com ja vàrem exposar a l'informe anterior, que és pendent encara de resolució al 2024, així com el nou interposat al 2024.

També en el moment d'escriure aquestes línies s'anuncia una nova STC dictada a principis de 2025 sobre la llei estatal de 2023, que haurà de ser objecte d'anàlisi a l'informe de l'any proper. N'hi ha prou amb assenyalar ara que aquesta STC ha estimat parcialment el recurs d'inconstitucionalitat, promogut per més de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular en el Congrés dels Diputats, que es dirigia contra determinats preceptes de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, per raons competencials i substantives.

La sentència examina:

A) L'art. 15.1. b), c) i d), per excés en l'exercici de les competències estatals dels arts. 149.1.1 i 13 CE. Subsidiàriament, quant al 15.1.c), també s'al·legava vulneració de l'autonomia local. La sentència desestima totes les impugnacions competencials referides a l'art. 15.1 de la Llei 12/2023, entenent que suposa legítim exercici de les competències estatals de l'art. 149.1.1 i 13 CE. La queixa relativa a l'autonomia local també es descarta,

perquè el grau en què es redueix la capacitat decisòria dels ajuntaments és correlatiu a la importància dels interessos supralocals afectats.

B) L'art. 31.1 i 2, per excés en l'exercici de la competència sobre legislació civil. També es desestima la impugnació referida a l'art. 31.1 i 2 de la llei, que estableix la informació mínima que la persona interessada en la compra o arrendament d'un habitatge en oferta podrà requerir abans de la formalització del contracte perquè resulta, enquadrat en el títol competencial de l'art. 149.1.8 CE. La finalitat del precepte és garantir la transparència de l'operació contractual, per més que la regulació busqui també protegir el dret a l'habitatge.

C) La disposició final primera tres, per lesió del dret de propietat (33 CE). En relació a la disposició final primera tres de la llei, que imposa una modulació de la renda del contracte d'arrendament d'habitatge en la zona de mercat residencial tensionada, la sentència aprecia una relació raonable o equilibri just entre els mitjans emprats i la finalitat pretesa. La mesura afecta al dret de propietat sobre l'habitatge, però no vulnera el contingut essencial d'aquest, tenint en compte que es projecta sobre una expectativa de benefici econòmic que no ho conforma, ja que no s'obliga a posar l'habitatge en el mercat de lloguer i no s'obliga, en cap cas, a fixar un preu antieconòmic. La restricció no és desraonada ni desproporcionada, atès que la renda màxima s'fixa en un valor objectiu determinat per referència al valor de mercat i, en tot cas, aquesta limitació té una vocació de temporalitat. Es desestima així l'al·legada vulneració de l'art. 33 CE.

D) La disposició final cinquena, apartats dos i sis, per vulneració del dret a la tutela judicial efectiva (24.1 CE). Aquests modifiquen diferents aspectes de la Llei d'enjudiciament civil per a establir requisits per a l'admissió a tràmit de les demandes de recuperació de la possessió i d'inici de la via de constrenyiment en la subhasta de béns immobles. Els recurrents impugnen l'obligació, comuna per a totes dues pretensions, d'acreditar per part del demandant que és una gran forquilla d'habitatge si la part demandada es troba o no en situació de vulnerabilitat econòmica. La sentència entén que les mesures no resulten raonables i proporcionals. Això porta a l'estimació del recurs en aquest punt, i també en uns altres per connexió o conseqüència.

En l'àmbit de les lleis aprovades a Catalunya sobre habitatge continua també la conflictivitat amb la interposició d'un nou recurs d'inconstitucionalitat contra el Decret Llei 3/ 2023 relatiu al ús turístic dels habitatges.

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autonòmics de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

De nou, com ja vàrem assenyalar en informes passats, creiem que és especialment preocupant la inexistència d'un text refós de la llei d'habitatge catalana que atorgui seguretat jurídica en aquest àmbit, en el que actualment regna tot el contrari: la inseguretat jurídica, que ha vingut a ser incrementada amb la STC 120/2024, que ha declarat de una altra vegada diversos preceptes de la legislació d'habitatge a Catalunya contraris a la Constitució.

Aquesta situació, tornem a assenyalar, provoca un alt grau d' incertesa jurídica i una extraordinària dificultat a la pràctica per saber quines articles de quines normes catalanes continuen vigents i han de ser aplicats. Com dèiem als informes anteriors, la proliferació de normes jurídiques en l'àmbit de l'habitatge en l'última dècada, tot seguint una tendència general, però molt accentuada en aquest important àmbit, ha estat tan gran i desordenada que està afectant seriosament la seguretat jurídica, la capacitat dels operadors jurídics per discernir l'ordenament jurídic vigent, l'adopció de polítiques públiques eficaces i el desenvolupament sostenible social, ambiental i econòmic en aquesta matèria.

Ja vàrem també exposar com aquesta situació ha portat al Parlament de Catalunya en diverses lleis dels darrers anys a exigir-li al govern català l'elaboració d'un projecte de llei per a modificar la llei catalana del dret d'habitatge de 2007 i adequar-la als múltiples canvis soferts, així com que enviï al Parlament català un projecte de llei per a l'elaboració d'un Text Refós en matèria d'habitatge, tasca urgent i important, de nou pendent.

Cal destacar també en aquest 2024 la declaració per part del TC, per primera vegada a la seva història, de l'existència d'un dret a l'art. 47 CE (i als Estatuts com el català), fent un gir copernicà en la seva doctrina anterior. Efectivament, com hem destacat, al FJ 3 de la STC 79/2024 es diu literalment que:

“ Los compromisos internacionales de España en materia de derechos humanos refrendan la existencia de un derecho a la vivienda, reconocido también en varios estatutos de autonomía y cuya efectividad es precisamente lo que se encomienda a todos los poderes públicos en el art. 47 CE “¹³.

Està per veure si aquesta declaració es fa circumstancialment, només amb la finalitat de l'aplicació de l'art. 149.1.1 CE en relació a la llei estatal de 2023 o si significa un necessari i esperat canvi de rumb del TC respecte al dret a l'habitatge i, en general, als drets socials existents al Capítol III del Títol primer de la Constitució, reclamada des de fa anys per la doctrina, per alinear-lo amb les posicions d'altres tribunals del seu entorn¹⁴.

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

Finalment, al costat de l'emergència social, la conflictivitat davant del TC i la declaració per aquest de l'existència d'un autèntic dret a l'art. 47 CE i la complexitat normativa subsistent a Catalunya, un altre tret destacable d'aquest 2024 continua essent la insuficiència dels recursos públics destinats a habitatge, ja de per sí tradicionalment molt per sota de la mitjana de la UE¹⁵. D'altra banda, es continua optant per no fer ús, ni a l'Estat ni a Catalunya, en relació a l'habitatge de la tècnica, ja esmentada, de les assignacions pressupostàries¹⁶, utilitzades per altres països i pel propi Estat espanyol, per exemple en el cas d'un altra gran repte social, el canvi climàtic¹⁷. El seu ús en relació a l'habitatge ha estat recomanat en el *Pla dels Drets Humans de Catalunya*, aprovat al 2019 (pàgines 39 i ss.)¹⁸.

¹ Entre les diverses fonts utilitzades per a redactar aquest informe, cal destacar el magnífic treball dut a terme per la Diputació de Barcelona mitjançant l'informe trimestral Habitatge i Món Local - Actualitat Normativa.

² Pel que fa a la importància creixent del Dret de la Unió Europea en temes d'habitatge, es pot veure Ponce Solé, J. (2019): *El Derecho de la Unión Europea y la vivienda. Análisis de experiencias nacionales e internacionales*, Instituto Nacional de Administración Pública (INAP), Madrid, i "The European union role in ensuring access to affordable housing and in fighting against urban segregation and gentrification : moving forward", *Journal européen des droits de l'homme = European journal of human rights*, 2019, no. 5, s. 311-334.

³ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021PC0281&from=EN>

⁴ El text del reglament en castellà es troba a: [BOE.es - DOUE-L-2024-80593 Reglamento \(UE\) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento \(UE\) 2018/1724](#).

⁵ Ponce Solé, J. (2022): *Acicates (nudges), buen gobierno y buena administración. Aportaciones de las ciencias conductuales, nudging y sector público y privado*, Marcial Pons, Madrid.

⁶ Ponce Solé, J. (2023), "Derecho, nudging digital y manipulación: Patrones oscuros, inteligencia artificial y derecho a una buena administración, *Anuario de la Red Eurolatinoamericana de Buen Gobierno y Buena Administración: Derecho, nudging digital y manipulación: Patrones oscuros, inteligencia artificial y derecho a una buena administración* ([ijeditores.com](#))

⁷ El nucli del cas és si l'ús de Dinamarca del terme "origen ètnic", que s'utilitza sovint per descriure les persones a l'hora de classificar els barris del gueto, és racialment discriminatori. Dinamarca defineix com a guetos les zones amb més de 1.000 habitants si més del 50% són "immigrants i els seus descendents de països no occidentals", i on es compleixen almenys dos criteris més sobre educació, ingressos, delinqüència i participació en la força de treball. Una dotzena de residents de Mjølnerparken, una zona residencial de Copenhaguen, van presentar per primera vegada una causa contra el ministeri d'Afers Socials de Dinamarca el 2020 després d'enfrontar-se al desallotjament. Un tribunal danès va presentar una qüestió prejudicial per determinar si el terme "origen ètnic" s'ha d'interpretar com que inclou antecedents "no occidentals" i, en cas afirmatiu, si això era discriminatori. A finals de 2024 ha tingut lloc una vista en espera de la decisió final.

⁸ [Declaració de Lieja](#)

Contingut derivat d'aquest estudi ha estat a publicat a l'*Informe autogovern 2024* editat per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2025, el qual és de lliure accés a [aquí](#).

⁹ Informació sobre aquestes reunions es poden trobar aquí: [Isabel Rodríguez considera “necesario y urgente” regular los alquileres de temporada mediante el desarrollo de la Ley de Arrendamientos Urbanos para clarificar esta figura | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana](#)

¹⁰ BOPV núm. 202, 16 d'octubre de 2024) <https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2024/10/2404748a.shtml>

Memòria a:

https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/2469358_ord/es_def/adjuntos/MEMORIA-DEFINITIVA-DECLARAC.pdf

¹¹ Totes aquestes decisions són consultables a: [Zones de mercat residencial tensionat. Habitatge](#)

¹² “Habitatge i competències en el marc europeu, constitucional, estatutari i legal: especialment el cas català”, inclòs en el llibre col·lectiu coordinat per la prof. J. Gifreu *Possibilitats i límits de les competències autonòmiques en matèria d'habitatge*, Institut d'Estudis d'Autogovern, Generalitat de Catalunya, 202, pàgines 19 i ss.

¹³ Es pot veure un comentari de la STC a: [El dret a l'habitatge: Sentència núm. 79/2024, de 21 de maig, del Tribunal Constitucional, i la Llei estatal 12/2023](#)

¹⁴ Ponce Solé, J. (2017). Reforma constitucional y derechos sociales: la necesidad de un nuevo paradigma en el derecho público español. *Revista Española de Derecho Constitucional*, 111, 67-98. doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/redc.111.03>

¹⁵ La despesa pública a l'Estat, 7 vegades inferior al de la UE, va caure el 38% entre 2007 i 2018, el 50% a Catalunya entre 2008 i 2020, si bé en el cas d'Euskadi la despesa se situaria entorn del 0,50% del PIB, acostant-se al 0,60% de la UE, enfront del 0,08% de Catalunya. Vegis les dades ofertes pel Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya a www.ctesc.gencat.cat/noticies/23261846.html i www.sites.google.com/view/economistes-pel-benestar/inici/contingut/habitatge.

En el cas català, el Consell Assessor de Polítiques Socials i Familiars ja indicava fa anys respecte als ajuts a les famílies en relació a l'habitatge com:

“...hauria de ser una prioritat destinar més pressupost als ajuts esmentats i repensar els criteris de distribució de la despesa social, per fer-la més aproximada a la que hi destina la mitjana de països europeus. Sobretot si es té en compte que dins de la despesa en Protecció Social global de Catalunya, la funció “Habitatge” suposava, l'any 2011, un ínfim 0,73%, o el que és el mateix, el 0,15% del PIB, quan la mitjana dels països europeus és del 2,1% del total, o del 0,6% del PIB”.

El Consell és un òrgan col·legiat que assessora al president o presidenta de la Generalitat i del Govern en matèria de polítiques orientades a impulsar un procés de desenvolupament del sistema de benestar social i de promoció de la família. Les dades són esmentades al seu informe *Reflexions i propostes en matèria de política social d'habitatge*, de 2015, consultable a:

http://presidencia.gencat.cat/web/.content/ambits_actuacio/consells_assessors/capsif/informes/reflexions_i_propostes_politica_social_habitatge_20150116.pdf

¹⁶ Ponce Solé, J. (2022) *El proyecto de ley por el derecho a la vivienda, el gasto público y las preasignaciones presupuestarias: una propuesta*, Fundación Hay Derecho: [PONCE ley estatal de vivienda y preasignaciones presupuestarias 22 \(hayderecho.com\)](#)

¹⁷ La llei 7/2021, de 20 de mayo, de *cambio climático y transición energética* estableix les següents:

1. TÍTULO VII Recursos en el ámbito nacional para la lucha contra el cambio climático y la transición energética

“Artículo 30. Recursos públicos destinados a la lucha contra el cambio climático.

1. Al menos un porcentaje equivalente al acordado en el Marco Financiero Plurianual de la Unión Europea de los Presupuestos Generales del Estado deberá contribuir a los objetivos establecidos en materia de cambio climático y a la transición energética, de acuerdo con la metodología y los plazos que se establezcan reglamentariamente. De esta obligación se exceptuarán los recursos transferidos a las Administraciones territoriales, así como los gastos que, por su propia naturaleza, no tienen incidencia directa en el cambio climático, como los gastos de personal, los de finalidad social, como las pensiones o las prestaciones por desempleo, los de finalidad estrictamente financiera de la Administración General del Estado y el conjunto de organismos y entidades del sector público estatal, como el servicio de la Deuda Pública o cualquier otro que se determinare. Las dotaciones que se destinarán al cumplimiento de los objetivos previstos en esta ley se fijarán anualmente en el marco de elaboración de los correspondientes Presupuestos Generales del Estado, de conformidad con la normativa de aplicación y la política del Gobierno.

2. El Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y del Ministerio de Hacienda, **revisará al alza, antes del año 2025, el porcentaje fijado en el primer apartado de este artículo, a la luz de los resultados de la planificación asociados al mismo.**

3. En las propuestas que presente el Ministerio de Hacienda en el Consejo de Política Fiscal y Financiera se considerará, cuando proceda, la inclusión de criterios que contribuyan a los objetivos establecidos en materia de cambio climático y transición energética.

4. Los ingresos procedentes de las subastas de derechos de emisión de gases de efecto invernadero serán empleados para el cumplimiento de los objetivos en materia de cambio climático y transición energética. **Las leyes de Presupuestos Generales del Estado de cada año recogerán los créditos correspondientes en el presupuesto del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, destinándose al sistema eléctrico al menos 450 millones de euros para financiar los costes del sistema eléctrico previstos en la Ley del Sector Eléctrico, referidos a fomento de energías renovables**, y pudiendo destinarse hasta el 30% de los ingresos totales a medidas con incidencia social para paliar situaciones provocadas por la transición hacia una economía descarbonizada, o relacionadas con la vulnerabilidad a los impactos del cambio climático. Cada año, previo informe del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, conforme a la normativa comunitaria en vigor se podrá destinar hasta un 25% de los ingresos procedentes de las subastas de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero para la compensación de los efectos de los costes indirectos por las emisiones de CO₂, ligadas al consumo de electricidad, para las instalaciones en riesgo de fuga de carbono”.

2. Disposición final segunda. Modificación de la Ley 15/2012, de 27 de diciembre, de medidas fiscales para la sostenibilidad energética.

“La disposición adicional segunda de la Ley 15/2012, de 27 de diciembre, de medidas fiscales para la sostenibilidad energética, queda redactada como sigue:

«1. **En las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de cada año se destinará a financiar los costes del sistema eléctrico previstos en la Ley del Sector Eléctrico, referidos a fomento de energías renovables, un importe equivalente a la suma de la estimación de la recaudación anual derivada de los tributos incluidos en la Ley de medidas fiscales para la sostenibilidad energética.** 2. Las aportaciones señaladas en el apartado anterior se realizarán mediante libramientos mensuales por un importe máximo de la cifra de recaudación efectiva por dichos tributos y cánones, en el mes inmediato anterior, según certificación de los órganos competentes del Ministerio de Hacienda. La aportación que haya de realizarse en función de la recaudación del mes de diciembre se efectuará con cargo al presupuesto del ejercicio siguiente”.

¹⁸ [Pla drets humans de Catalunya_EDHC_cat.pdf \(sindic.cat\)](#)