

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

DECRET LLEI 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora.

El president de la Generalitat de Catalunya

Sia notori a tots els ciutadans i ciutadanes que el Govern ha aprovat i jo, d'acord amb el que estableix l'article 67.6.a) de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo el següent

Decret llei

Exposició de motius

El Parlament de Catalunya, per mitjà de la Moció 84/XII, aprovada el 9 de maig de 2019, va instar el Govern de la Generalitat a impulsar de manera urgent l'aprovació de mesures legislatives, en el marc del dret civil de Catalunya, per a permetre que Catalunya compti amb una regulació pròpia del contracte d'arrendaments urbans i, en particular, doti les administracions públiques de les eines necessàries per a limitar els increments de preus del lloguer d'habitatges en zones de forta demanda acreditada.

La urgència d'aquestes mesures és ben palesa. La sortida de la crisi financera internacional i la progressiva reactivació econòmica dels darrers anys han incidit fortament en el mercat de l'habitatge, que ha experimentat una certa retracció de l'accés en règim de propietat, per raons no només de preu sinó també de finançament, i un augment substancial de la demanda d'habitatge de lloguer. Aquest augment, combinat amb la curta durada dels contractes d'arrendament en aplicació de la legislació de l'Estat, ha propiciat una escalada forta dels preus, que a Catalunya han crescut entorn d'un 30 % en els darrers cinc anys. Aquesta tendència ha estat encara més acusada en el cas de Barcelona i el seu entorn metropolità, en afegir-s'hi l'auge del turisme urbà, que ha desviat habitatges cap a usos no residencials, i l'entrada de capital internacional en grans operacions d'inversió immobiliària.

La forta pujada de les rendes ha causat dificultats econòmiques molt greus per a accedir a l'habitatge i per a romandre-hi. El jovent i les persones i famílies amb baix nivell d'ingressos són qui més han patit i encara pateixen situacions d'exclusió residencial. Estudis recents publicats per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona indiquen que l'esforç necessari per a accedir a l'habitatge ja està superant el dels anys d'inici de la crisi i que la taxa de sobrecàrrega dels llogaters que ho són a preus de mercat ultrapassa el 40 % a Barcelona i l'àrea metropolitana, molt per damunt de la mitjana europea i del que es considera raonable per a una economia familiar. La vulnerabilitat que d'això es deriva s'està traduint, en la pràctica, en l'expulsió de molts veïns del seu entorn de residència, sigui per desnonament o per la impossibilitat d'afrontar els nous preus que s'estableixen en vèncer els contractes. Aquesta dinàmica de segregació espacial en funció de la capacitat econòmica incideix molt negativament en l'estructura urbana i en la cohesió social.

Els reptes que planteja l'accés a un habitatge digne i assequible s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques públiques. La Generalitat de Catalunya i les administracions locals s'han mostrat en la darrera dècada particularment resolutives adoptant i executant mesures adreçades a incrementar el parc d'habitatge públic i social, si bé l'enorme dèficit històric en aquest terreny farà que calgui un esforç llarg i sostingut per a obtenir resultats apreciables. A banda d'aquestes actuacions, però, tots els informes de diagnòsi i els plans d'habitatge reserven un paper específic als instruments del dret privat.

Que la regulació dels contractes d'arrendament d'habitatge pot i ha de contribuir també a fer efectiu el dret a gaudir d'un habitatge digne ho palesa la legislació d'arrendaments urbans dels països del nostre entorn. Aquest objectiu es plasma sobretot amb dos ordres de mesures. D'una banda, és habitual que les relacions contractuals siguin de durada llarga o indefinida. Encara que les lleis estableixin terminis de durada contractual

CVE-DOGC-A-19141025-2019

breus, en molts països els llogaters els poden prorrogar indefinidament o per terminis llargs, amb actualització periòdica de les rendes, mentre no concorri alguna de les causes legalment taxades de resolució. D'altra banda, més recentment (per exemple, a partir de 2014 a França i a Alemanya), alguns ordenaments han introduït sistemes nous de contenció o enquadrament de les rendes de lloguer en aquelles zones on el mercat ha esdevingut molt tens i genera dificultats greus d'accés a l'habitatge en el conjunt del parc residencial. La legislació espanyola en matèria d'arrendaments urbans, tanmateix, ha ignorat aquests desenvolupaments i, tot i la tímida reforma en la bona direcció introduïda pel Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents i en matèria d'habitatge i lloguer es troba encara lluny dels estàndards europeus de seguretat, estabilitat i assequibilitat dels lloguers.

La Generalitat de Catalunya, que ja va regular els contractes d'arrendament rústic i altres de conreu amb la Llei 1/2008, del 20 de febrer, de contractes de conreu posteriorment incorporada al Codi civil de Catalunya, aborda ara en exercici de la seva competència en dret civil (article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya) la regulació dels arrendaments d'habitatge. Atesa la complexitat de la matèria, s'ha considerat oportú fer-la efectiva per fases. En primer lloc, per raons d'urgència extraordinària que justifiquen el recurs a l'instrument del Decret llei, hom regula, amb la disposició que ara s'aprova, un règim excepcional de contenció de rendes de lloguer aplicable en zones de mercat d'habitatge tens, tal com es defineixen a la part dispositiva d'aquesta norma. Més endavant, en un termini breu que la disposició final primera d'aquest Decret llei fixa en sis mesos, el Govern ha de presentar al Parlament un projecte de llei de regulació integral dels contractes d'arrendament de finques urbanes. Finalment, d'acord amb l'estructura del Codi civil de Catalunya com a codi obert, aquesta regulació haurà d'inserir-se, juntament amb la de les altres modalitats d'arrendament de béns, en el capítol corresponent als contractes sobre objecte aliè del llibre sisè del Codi esmentat.

El règim de contenció de rendes que aquí s'estableix és una mesura congruent amb la configuració constitucional del dret de propietat (article 33 de la Constitució) i instrumental per a l'efectivitat del dret també constitucional a gaudir d'un habitatge digne i adequat (article 47 de la Constitució). La jurisprudència constitucional ha reiterat que el contingut essencial de la propietat immobiliària exigeix compaginar el dret del propietari a percebre una utilitat econòmica raonable dels seus béns, que aquest Decret llei garanteix, amb el compliment de la funció social dels béns destinats a habitatge, que pot implicar la imposició de condicions i restriccions adients a la seva naturalesa i a la seva funció constitucionalment establerta.

La regulació que ara s'aprova permet a l'Administració qualificar determinades zones del territori d'àrees amb mercat d'habitatge tens i subjectar els contractes d'arrendament que s'hi concloguin a un règim de contenció de les rendes. La imposició d'aquestes restriccions es concep com una mesura excepcional. A diferència d'altres ordenaments, com el francès, on l'enquadrament de rendes té durada indefinida, a Catalunya es tracta d'una mesura limitada en el temps, que es pot declarar amb una durada màxima de cinc anys, en un procediment en el qual cal acreditar les circumstàncies que la justifiquen i precisar les mesures que adoptaran les administracions per a atenuar o revertir la situació de mercat tens. La competència per a formular aquesta declaració s'atribueix al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, amb l'excepció de la ciutat de Barcelona, per raó de la seva problemàtica singular i el seu règim especial.

L'efecte pretès de contenció de les rendes s'instrumenta per mitjà de l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que elabora, actualitza i publica el departament competent en matèria d'habitatge. L'índex subministra dades fiables per al coneixement de les rendes del lloguer d'habitatges anàlegs al que ha de ser arrendat, obtingudes a partir de la informació que conté el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes. L'índex informa de la mitjana de preu per metre quadrat de l'arrendament d'habitatges en una ubicació i amb una superfície determinades i dels marges de preu superior i inferior resultants de la ponderació de diverses característiques de l'habitatge (any de construcció, estat de conservació, eficiència energètica, ascensor, mobiliari, annexos). Atesa l'existència d'aquests marges, la normativa que ara s'introdueix preveu que siguin les mateixes parts contractants les que estableixin el preu que consideren de referència dins dels marges del sistema d'indexació (o excepcionalment, desviant-se'n, si bé aleshores caldrà justificar a bastament el per què), tot i ponderant les característiques de l'habitatge arrendat rellevants per a fixar-ne la renda de lloguer.

El règim de contenció de rendes aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge conclusos en àrees declarades de mercat tens cerca un equilibri raonable entre el deure de respectar l'interès patrimonial de l'arrendador i la funció social de la propietat urbana, i gira entorn de tres regles bàsiques. La regla general limita la quantia de la renda que pot ser convinguda en el moment de formalitzar el contracte, que no pot ultrapassar el preu que les parts han considerat de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues, incrementat, com a màxim, en un deu per cent. La segona i la tercera regles estableixen excepcions a l'aplicació de la primera. D'una banda, si l'habitatge objecte del contracte es trobava ja arrendat amb anterioritat a l'entrada en vigor del règim de contenció de rendes i l'arrendador percebia una renda superior a la que resultaria d'aplicar la regla general, en el contracte o contractes subsegüents es permet pactar, com a renda màxima, la percebuda al final del contracte anterior. D'aquesta manera es protegeix una posició patrimonial de l'arrendador adquirida i exercida com a dret amb anterioritat a l'entrada en vigor del nou

CVE-DOGC-A-19141025-2019

règim contractual. D'altra banda, el règim de contenció de rendes es flexibilitza en els contractes de lloguer d'habitatges d'obra nova i en els que resulten d'un procés de gran rehabilitació, cas en el qual l'increment del preu que les parts han considerat de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues es pot arribar a fixar en un màxim del vint per cent. Aquesta regla pretén contrarestar el possible desincentiu que el règim ordinari de contenció de rendes pot produir en la promoció d'habitatges nous o rehabilitats amb destinació al mercat lliure de lloguer. La regla s'aplica durant els primers cinc anys a comptar de la certificació de final d'obra. Als contractes conclosos després d'aquest període ja els serien aplicables, si encara perdurés el règim especial de contenció de rendes, les dues regles precedents.

Les tres regles esmentades es complementen amb normes que articulen la possibilitat d'actualitzar anualment la renda si així es pacta (cas en el qual això s'haurà de fer per referència a l'índex de garantia de competitivitat), de convenir l'assumpció de despeses generals i de serveis individuals per a l'arrendatari, i de repercutir-li el cost de la realització d'obres de millora fetes després del termini legal mínim de durada del contracte, elevant la seva renda anual fins i tot per sobre del límit fixat per la regla general.

El Decret llei introdueix també a la part final una disposició específica de naturalesa processal, derivada necessàriament de les particularitats de la regulació substantiva que ara s'aprova i emparada en la competència de l'article 130 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya. La disposició trasllada a l'àmbit del judici verbal les disputes entre les parts contractuals sobre l'import de la renda i l'eventual pretensió de reemborsament d'excessos percebuts per la part arrendadora en els contractes subjectes al règim especial de contenció de rendes.

El Decret llei també incorpora diverses modificacions en el règim vigent aplicable a la penyora. La Llei 22/1991, de 29 de novembre, de garanties possessòries sobre cosa moble, va regular de forma extensa la figura de la penyora, incorporant qüestions desenvolupades per la doctrina i la jurisprudència, tot adaptant-se a les exigències socials i econòmiques del moment. Aquestes mateixes demandes van impulsar la revisió del marc legal dels drets reals de garantia, substituint la llei esmentada per la Llei 19/2002, de 5 de juliol, de drets reals de garantia. Finalment, i d'acord amb el principi de codi obert, la Llei 5/2006, del 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, va incorporar l'anterior legislació al seu capítol novè del títol VI.

La penyora ha esdevingut una garantia rellevant pel nombre de constitucions que es duen a terme, i s'ha convertit en alternativa a la garantia real per excel·lència, com ha estat la hipoteca. Així mateix, es pot constatar que, en el mateix sentit que els drets econòmics immaterials han avançat, quantitativament i qualitativa, i han esdevingut drets econòmics de primer ordre —i no sempre representats per títols valors— també ho ha fet la penyora, com a instrument útil de garantia real, per a inversors i operacions econòmiques.

Com sigui que el nostre marc normatiu vigent estableix una prohibició expressa de la figura de la segona pignoració sobre els propis béns, a favor de tercers creditors, i aquesta ha esdevingut una eina eficaç de garantia jurídica per a les operacions econòmiques realitzades en l'àmbit estatal i internacional, la regulació catalana vigent ha desembocat en una pèrdua rellevant d'oportunitats i recursos, que han cercat la seguretat d'entorns normatius més favorables. En aquest sentit, es disposa de dades estadístiques fiables, com ara les difoses pel Consell General del Notariat referides al període 2011-2018, que permeten observar que en el primer trimestre de l'any 2018 el volum econòmic de les penyores signades als territoris de la resta de comunitats autònomes van atènyer un valor de 198.836.510,00 euros, mentre que a Catalunya no van superar la xifra d'1.313.876,00 euros.

Aquesta situació comporta un greuge i un desavantatge econòmic comparatiu derivat de les diferències entre la regulació catalana vigent de la penyora i la regulació del dret civil aplicable a la resta de territoris que no tenen una regulació pròpia de la penyora i, per tant, per als destinataris de les normes. Precisament per donar resposta a aquesta necessitat socioeconòmica, que requereix d'una garantia real i a la vegada flexible, es disposa la incorporació d'aquesta nova regulació al llibre cinquè i s'atén a la urgència de comptar amb una regulació més competitiva i avantatjosa per al conjunt d'empreses i ciutadans de Catalunya.

En ús de l'autorització concedida per l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, a proposta de la consellera de Justícia i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Capítol 1. Disposició general

CVE-DOGC-A-19141025-2019

Article 1. Objecte

L'objecte d'aquest Decret llei és:

a) Regular la contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge en què concorrin les circumstàncies següents:

1r. Que es destini a constituir la residència permanent de l'arrendatari.

2n. Que se situï en una àrea declarada amb mercat d'habitatge tens.

3r. Que no es trobi subjecte a un règim amb protecció oficial.

b) Modificar l'article 569 del Codi civil de Catalunya, relatiu a la penyora.

Capítol 2. Declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

Article 2. Àrees amb mercat d'habitatge tens

Es consideren àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o parts de municipis en els quals es troba especialment en risc el proveïment suficient d'habitatge de lloguer a la població en condicions que el facin assequible. Poden indicar l'existència d'aquesta situació, en particular, les circumstàncies següents:

a) Que el preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.

b) Que la càrrega mitjana del cost del lloguer en el pressupost personal o familiar superi clarament el de la mitjana del territori de Catalunya.

c) Que un augment eventual de la densitat demogràfica en el municipi no es correspongui amb l'augment necessari del parc d'habitatge.

d) Que hi hagi disponibles menys habitatges vacants en relació amb la mitjana del territori de Catalunya en situacions de fort increment de la demanda residencial.

e) Que el preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement clarament superior a la taxa interanual de l'índex de preus al consum de l'àrea afectada.

Article 3. Declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens

1. La competència per a efectuar la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens i la seva revisió correspon:

a) Al departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'habitatge.

b) En la ciutat de Barcelona, a l'Ajuntament, mitjançant un acord del Ple municipal.

2. La iniciativa per a efectuar la declaració pot partir del municipi o municipis afectats o dels ens locals supramunicipals en què es trobin integrats.

3. Per a formular la declaració cal una memòria explicativa dels motius, en la qual s'acrediti quina o quines circumstàncies la justifiquen, i un informe preceptiu de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats, i que s'observin els tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos en el procediment d'elaboració de disposicions de caràcter general.

4. La declaració i les seves revisions s'han de publicar al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i als portals de transparència de la Generalitat i dels municipis afectats.

Article 4. Contingut de la declaració i temporalitat

1. La declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que l'administració que l'insta i, si és diferent d'aquesta, també la que la formula duran a terme, en el seu període de durada, a fi d'atenuar o revertir la situació de mercat tens, en exercici de les seves competències i en

CVE-DOGC-A-19141025-2019

col·laboració amb altres administracions en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

2. La declaració ha d'indicar la seva durada, que no pot excedir d'un termini de cinc anys des de la publicació de la declaració. La declaració pot ser revisada, escurçant-ne la durada o deixant-la sense efecte, si canvien les circumstàncies durant la seva vigència i pot també ser prorrogada o reiterada si la situació ho justifica, pel mateix període màxim de temps.

Article 5. Índex de referència de preus de lloguer

La declaració d'un municipi o de part del mateix com a àrea amb mercat d'habitatge tens requereix que en tot el territori afectat per la declaració tingui aplicació l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges aprovat pel departament competent en matèria d'habitatge.

Capítol 3. Règim de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

Article 6. Determinació de la renda inicial

En els contractes d'arrendament d'habitatge objecte d'aquest Decret llei que es conclouin en àrees declarades de mercat tens, la renda pactada a l'inici del contracte no pot ultrapassar en un deu per cent el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.

Article 7. Preu de referència

1. El preu de referència s'estableix a partir de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que elabora i publica el departament competent en matèria d'habitatge, a partir de les dades que consten en el Registre de fiances de lloguer de finques urbanes i de les característiques addicionals que es tenen en compte per a calcular l'índex.
2. A l'escrit en què es formalitza el contracte d'arrendament cal adjuntar-hi el document que genera el sistema d'indexació informant de l'índex corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat, expressat en €/m², amb els seus marges inferior i superior. Les dades obtingudes han de referir-se a la data de conclusió del contracte.
3. El contracte ha d'indicar l'import exacte que les parts contractants consideren preu de referència dins dels marges expressats pel sistema d'indexació, ateses totes les circumstàncies de la finca arrendada que han de ser ponderades. Si concorren circumstàncies excepcionals no preses en consideració pel sistema d'indexació que fan que el preu de referència per a l'habitatge arrendat hagi d'anar més enllà del marge superior, cal justificar a bastament en el contracte les raons de la desviació. En cap cas, tanmateix, la desviació no pot ultrapassar el marge superior en més d'un cinc per cent.
4. Si les parts contractants no indiquen en el contracte l'import exacte que consideren preu de referència, s'entén que és la mitjana dels valors inferior i superior expressats pel sistema d'indexació.

Article 8. Revisió de la renda

En els contractes subjectes a règim de contenció de rendes, la renda contractual només pot ser revisada si així s'ha pactat expressament i, en aquest cas, cal fer-ho amb remissió a la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat a data de cada revisió.

Article 9. Despeses generals i de serveis individuals

En els contractes subjectes a règim de contenció de rendes, les parts poden pactar l'assumpció per l'arrendatari de despeses generals i serveis individuals, d'acord amb la llei. En aquest cas, cal fer constar de forma desglossada, en cada pagament, la renda i les despeses assumides per l'arrendatari.

CVE-DOGC-A-19141025-2019

Article 10. Contractes preexistents de renda superior al preu de referència

1. Si l'habitatge objecte de contracte d'arrendament en àrea declarada de mercat tens es trobava prèviament arrendat i la renda percebuda per l'arrendador ultrapassava en el moment de l'extinció del contracte la que resultaria d'aplicar la regla de l'article 6, hom pot fixar com a renda inicial del nou contracte la mateixa del contracte anterior. En aquest cas, cal acreditar la quantia i la data de meritació de la darrera renda en el contracte precedent i fer constar aquestes dades en el nou contracte.
2. La regla de l'apartat 1 s'aplica també als contractes que siguin renovació d'un contracte previ entre les mateixes parts.
3. En els contractes a què es refereix l'apartat 1 es pot pactar la revisió anual de la renda i l'assumpció de despeses generals i serveis individuals per l'arrendatari, en els termes i dins dels límits legals. La revisió anual de la renda, en cas de pacte, s'ha d'efectuar amb remissió a la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat en la data de cada revisió.
4. Als efectes de determinar la renda del contracte precedent, no s'han de prendre en consideració eventuais augmentos de renda acordats l'any previ a l'extinció del contracte que no resultin de l'aplicació de les regles d'actualització o elevació de la renda establertes per la llei.

Article 11. Habitatges de nova edificació o rehabilitats destinats a arrendament

En el cas dels contractes d'arrendament d'habitatges objecte d'aquest Decret llei que siguin de nova edificació o resultants d'un procés de gran rehabilitació, durant els cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat final d'obra, la renda pactada a l'inici del contracte no pot ultrapassar en un vint per cent el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà. Se n'exceptua el cas en què s'hagin obtingut subvencions públiques per a la realització de les obres, supòsit en el qual la renda resta subjecta a l'increment màxim previst per l'article 6.

Article 12. Obres de millora

En els contractes subjectes a règim de contenció de rendes, la realització per l'arrendador d'obres de millora permet, transcorregut el termini mínim de durada obligatòria per a l'arrendador, elevar la renda en els termes previstos per la llei, encara que aquesta ultrapassi el límit establert en l'article 6.

Article 13. Reemborsament de quantitats percebudes en excés

El cobrament per l'arrendador de rendes que ultrapassin els límits establerts per l'article 6 dona dret a l'arrendatari a obtenir la restitució de les quantitats abonades en excés amb meritació de l'interès legal.

Article 14. Ofertes d'arrendament d'habitatge en àrees declarades de mercat tens

En totes les ofertes d'arrendament d'habitatges ubicats en àrea declarada de mercat tens, inclosos els arrendaments a què es refereixen els articles 10 i 11, cal informar de l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que correspongui.

Disposicions addicionals**Primera. Resolució extrajudicial de conflictes**

El departament competent en matèria de mediació en l'àmbit del dret privat ha d'impulsar, en col·laboració amb el departament competent en matèria d'habitatge i amb les entitats representatives dels agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris, l'establiment de sistemes de resolució extrajudicial dels conflictes que es produeixen entre arrendadors i arrendataris per raó dels contractes de lloguer i, en particular, per raó de la determinació de les rendes i les pretensions de reemborsament de quantitats pagades en excés en aplicació d'aquest Decret llei. En el supòsit que el contracte es conclouï entre una empresa i una persona

CVE-DOGC-A-19141025-2019

consumidora, les parts poden optar per la mediació i/o l'arbitratge de consum.

Segona. Procediment judicial

Les demandes que tinguin per objecte la determinació de la renda i el reemborsament de les rendes pagades en excés en contractes d'arrendament d'habitatge subjectes al règim de contenció de renda es decideixen en judici verbal, amb independència de la seva quantia.

Tercera. Règim del lloguer d'habitatges de major superfície

La declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens pot determinar, de forma motivada, que el règim de contenció de rendes previst en aquest Decret Llei no sigui d'aplicació als habitatges amb una superfície de sostre útil superior als cent cinquanta metres quadrats.

Disposicions transitòries

Primera. Règim dels contractes d'arrendament d'habitatge vigents

Els contractes d'arrendament d'habitatge conclusos amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei es continuen regint pel que estableix la legislació anterior. En cas de novació del contracte que suposi una ampliació de la durada o una modificació de la renda, amb posterioritat a la declaració de l'àrea en què es trobi l'habitatge com a àrea amb mercat d'habitatge tens, ha d'aplicar-se el que estableix aquest Decret Llei.

Segona. Règim dels habitatges de nova edificació o rehabilitats destinats a arrendament

El règim de contenció de rendes establert per aquest Decret Llei s'aplicarà als habitatges de nova edificació o resultants d'un procés de gran rehabilitació una vegada hagin transcorregut tres anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

Disposició derogatòria

Resta derogada la disposició final sisena de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Disposicions finals

Primera. Regulació del contracte d'arrendament de finques urbanes

Dins del termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, el Govern ha d'elaborar i presentar al Parlament de Catalunya un projecte de Llei del contracte d'arrendament de finques urbanes.

Segona. Modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya

1. Es modifica l'article 569-13, que queda redactat de la manera següent:

"Article 569-13. Requisits de constitució

1. La penyora, constituïda per qualsevol títol, requereix:

CVE-DOGC-A-19141025-2019

a) La transmissió de la possessió dels béns a les creditors o a terceres persones, d'acord amb les pignorants, per qualsevol mitjà admès per aquest codi.

b) El poder de lliure disposició del bé moble empenyorat per la persona que l'empenyora.

2. La penyora tan sols té efectes contra terceres persones des del moment en què la data en què s'ha acordat de constituir-la consta en un document públic.

3. La penyora de crèdits s'ha de constituir en un document públic i s'ha de notificar al deutor o deutora del crèdit empenyorat. Aquesta persona s'allibera de l'obligació si paga al seu creditor o creditora abans de tenir coneixement de la penyora."

2. Es modifica l'article 569-15, que queda redactat de la manera següent:

"Article 569-15. Pluralitat de penyores i indivisibilitat

"1. Un bé empenyorat es pot tornar a empenyorar, llevat que hi hagi pacte en contra. La persona que empenyori té la càrrega de manifestar, en el moment de la constitució de la nova penyora, l'existència i les condicions de les penyores anteriors.

"2. En cas d'execució, la prioritat entre les diverses penyores ve determinada per la data de la seva constitució, llevat de pacte en contrari.

"3. La garantia és indivisible, encara que es divideixin el crèdit o el deute."

3. Es modifica l'article 569-20, que queda redactat de la manera següent:

"Article 569-20. Realització del valor del bé empenyorat

1. Els creditors, una vegada vençut el deute garantit amb la penyora, poden realitzar el valor del bé empenyorat, d'acord amb el que estableix aquest article, si han requerit el pagament als deutors i si en el termini d'un mes no hi ha oposició judicial d'aquests acompanyada de la consignació o del finançament del valor del deute per una entitat de crèdit.

2. El notari o notària, en els casos d'empenyorament de participacions socials o d'accions nominatives, ha de notificar, d'ofici, a la societat l'inici del procés.

3. Les persones creditors pignoratives i les pignorants poden acordar que qualsevol d'elles o una tercera persona vengui el bé empenyorat. Aquest acord, que s'ha de formalitzar en un document públic, ha de contenir els criteris de l'alienació i el termini en què s'ha d'acomplir, que no pot superar els sis mesos, i s'ha de notificar fefaentment als titulars coneguts de drets reals sobre el bé, a fi que, si els interessa, paguin el deute i se subroguin en la posició de les creditors pignoratives.

4. Les persones creditors pignoratives, si no hi ha un acord per a la venda directa, poden alienar el bé per mitjà d'una subhasta notarial si aporten al notari o notària que l'autoritza el títol de constitució de la penyora i el requeriment de pagament i li garanteixen la manca d'oposició judicial, d'acord amb les regles següents:

a) La subhasta, llevat de pacte en contra, s'ha de fer en qualsevol notaria del municipi on els deutors tenen el domicili, si és a Catalunya, a elecció dels creditors. Si no hi ha cap notaria al dit municipi, s'ha de fer en qualsevol de les que hi hagi al districte notarial.

b) A la subhasta han de ser citades les persones deutores, les pignorants si són unes altres persones, les creditors pignoratives si hi ha més d'una penyora, i les altres titulars de drets reals sobre el bé. La notificació es fa d'acord amb el que estableix la legislació notarial. La subhasta s'ha d'anunciar, amb un mínim de cinc i un màxim de quinze dies hàbils d'antelació respecte a la data d'aquesta, en un dels diaris de més circulació al municipi on hagi de tenir lloc i al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

5. Les persones creditors pignoratives, si la penyora recau sobre diners o sobre un títol representatiu de diners, sempre que sigui per una quantitat líquida i exigible, els poden fer seus, sense necessitat de subhasta prèvia, però solament fins al límit de l'import del crèdit garantit, amb l'únic requisit de notificar-ho fefaentment a les persones deutores abans de fer-ho.

6. L'alienació, si la penyora recau sobre valors cotitzables i altres instruments financers que s'hi assimilien d'acord amb les lleis, s'ha de fer segons el procediment específic que estableix la legislació aplicable en matèria de mercat de valors.

7. Les persones deutores, si els objectes empenyorats són diversos, poden exigir que en fineixi la realització quan l'alienació d'alguns ja hagi cobert el deute garantit i les despeses de l'execució.

CVE-DOGC-A-19141025-2019

8. L'execució que estableix aquest article és aplicable supletòriament a les penyores que constitueixen els monts de pietat reconeguts legalment i a les penyores de garantia financera.”

Tercera. Competència

Aquest Decret Llei es dicta a l'empara de l'article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, pel qual s'atribueix a la Generalitat de Catalunya la competència exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució atribueix en tot cas a l'Estat. La disposició addicional segona es dicta a l'empara de l'article 130 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, d'acord amb el qual correspon a la Generalitat dictar les normes processals específiques que derivin de les particularitats del dret substantiu de Catalunya.

Quarta. Entrada en vigor

Aquest Decret Llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquest Decret Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertoqui el facin complir.

Barcelona, 21 de maig de 2019

Joaquim Torra i Pla

President de la Generalitat de Catalunya

Ester Capella i Farré

Consellera de Justícia

(19.141.025)