

Declaración de varios municipios de Cataluña como zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT)

El 11 de agosto de 2023 el Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya ha dictado la Resolución por la que se declaran como zonas de mercado residencial tensionado varios municipios de su ámbito territorial. Con esta Resolución, la Administración de la Generalitat podrá aplicar las medidas específicas previstas para estas zonas en la Ley de Vivienda.

1. El pasado 25 de mayo de 2023 se publicó en el *Boletín Oficial del Estado* la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (“**Ley de Vivienda**”).

La constitucionalidad de la Ley de Vivienda ha sido cuestionada por distintas comunidades autónomas mediante recurso ante el Tribunal Constitucional, entre las que se encuentran Madrid, Andalucía y País Vasco.

2. El artículo 18 de la Ley de Vivienda regula, con alcance general, la figura de las **zonas de mercado residencial tensionado** (“**ZMRT**”) a los pretendidos efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un **especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda** para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

De acuerdo con esa norma, la declaración debe fundarse en una memoria que la justifique a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia del referido riesgo para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse en estas circunstancias:

- Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30 % de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como ZMRT un crecimiento acumulado de, al menos, un 3 % superior al del Índice de Precios de Consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

La declaración de un área como ZMRT deberá realizarse, previa recopilación de la información necesaria, en un procedimiento administrativo que incorpore el correspondiente trámite de información pública. La declaración tendrá una vigencia de tres años, prorrogables si subsisten las circunstancias que la

motivaron, y previa justificación de las medidas adoptadas por las Administraciones públicas para revertir la situación. Asimismo, la declaración de un ámbito territorial como ZMRT conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios detectados, así como su calendario de desarrollo.

La regulación de la declaración de ZMRT en la Ley de Vivienda, estatal, podría ser inconstitucional por invadir la competencia exclusiva en materia de vivienda asumida por las comunidades autónomas al amparo del artículo 148.1.3.^a de la CE. De acuerdo con reiterada doctrina constitucional, en ausencia de un título competencial suficientemente conectado con ellas, el Estado no puede regular las materias respecto de las cuales las comunidades autónomas han asumido competencias exclusivas, ni siquiera a título supletorio.

3. La Ley de Vivienda atribuye la competencia para declarar las ZMRT a las Administraciones competentes en materia de vivienda (esto es, las comunidades autónomas), a los efectos de la aplicación de las medidas específicas previstas.

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña (“**Ley de Vivienda de Cataluña**”), dispone que la Administración de la Generalitat, mediante el departamento competente en materia de vivienda, ejerce las competencias propias en este ámbito.

4. El pasado 11 de agosto de 2023, el Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya, en ejercicio de sus competencias, ha resuelto declarar como zona de mercado residencial a los efectos de la Ley de Vivienda, los municipios siguientes (la “**Resolución**”):

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

Con esta declaración, la Administración de la Generalitat podrá aplicar en estos municipios las medidas específicas previstas en la Ley de Vivienda para las ZMRT, entre las que destacan las siguientes: **(i)** la **prórroga obligatoria extraordinaria** de hasta tres años al finalizar la duración obligatoria para los arrendadores de los contratos de arrendamiento; **(ii)** la **limitación de rentas** en los nuevos contratos de arrendamiento, con sujeción a las del contrato anterior; **(iii)** la **posibilidad de cambio en la definición**

de gran tenedor como propietario de 5 inmuebles en el perímetro del área declarada como ZMRT; **(iv) incremento del 10 % en el precio** por obras de rehabilitación o mejora al firmar contratos de arrendamiento de 10 años; y **(v) bonificaciones en el cálculo del IRPF** de hasta el 90 %.

La Resolución es un acto administrativo plúrimo o de alcance general que no agota la vía administrativa, por lo que cualquier particular que pueda ver limitado su derecho de propiedad sobre las viviendas de su titularidad, o asociación de particulares, puede interponer contra ella **recurso administrativo de alzada** ante la consejera del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya en el plazo de un mes, a contar desde su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC). La Resolución se publicó el pasado 22 de agosto, por lo que cualquier afectado o asociación de afectados puede interponer el referido recurso **hasta el 22 de septiembre de 2023**.

A estos efectos, además de la **incorrecta aplicación de la Ley de Vivienda que pudiera existir desde el punto de vista técnico**, en el recurso de alzada podría aducirse:

- (i) la inconstitucionalidad de la norma en la que se funda (la Ley de Vivienda), dado que **invade competencias autonómicas exclusivas**, vulnerando el artículo 148.1.3.^a de la CE; y
- (ii) en todo caso, **la desproporción de la declaración**, toda vez que declarar el 80 % del ámbito territorial catalán como mercado tensionado no es la finalidad perseguida con la Ley de Vivienda.

ABOGADOS DE CONTACTO



Diego Armero Montes
+34 91 586 0646
diego.armero@uria.com



Mariano Magide Herrero
+34 91 586 0138
mariano.magide@uria.com



Fernando Azofra Vegas
+34 91 586 4564
fernando.azofra@uria.com



Carlos Lora González
+34 91 586 0706
carlos.lora@uria.com

