

## ALTRES DISPOSICIONS

### DEPARTAMENT DE TERRITORI

**RESOLUCIÓ TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge.**

#### Fets

1. En data 15 de juny de 2023, la secretària d'Habitatge va elaborar la Memòria per a la declaració de determinats municipis de Catalunya com a zones de mercat residencial tensionat d'acord amb les previsions contingudes a l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret de l'habitatge, per tal d'iniciar el procediment preparatori adreçat a la declaració de zones de mercat residencial tensionat.

A la memòria formulada es va recollir la informació obtinguda durant el procediment preparatori corresponent, relacionada amb la situació del mercat residencial a les respectiva zona.

2. El 22 de juny de 2023, es va publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* núm. 8942 l'anunci pel qual es va sotmetre al tràmit d'informació pública el present procediment durant un termini de 20 dies, en compliment de les previsions contingudes a l'article 18.1.b) de la Llei 12/2023.

3. Així mateix, es va donar audiència als 140 municipis proposats declarar com a zona de mercat residencial tensionat, i que consten relacionats a l'Annex 2 de la referida memòria. De la mateixa manera es va donar audiència a d'altres entitats que podien resultar afectades per l'àmbit material de què es tracta.

4. Durant els tràmits d'informació pública i audiència es van fer diverses aportacions que varen ser degudament valorades mitjançant la memòria valorativa de data 10 d'agost de 2023 que consta oportunament publicada al web del Departament de Territori juntament amb la resta de tràmits.

5. Com a conseqüència dels tràmits d'informació pública i audiència anteriors, es van fer les corresponents modificacions a la Memòria per a la declaració de determinats municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat en data 11 d'agost de 2023.

6. En la mateixa data, es va dictar la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost (DOGC núm. 8984, de 22 d'agost de 2023), per la qual es varen declarar zona de mercat residencial tensionat als efectes de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, un total de 140 municipis.

7. Que amb posterioritat a l'esmentada publicació s'ha advertit l'existència d'errors a la Memòria per a la declaració de determinats municipis com a zona de mercat residencial tensionat que han requerit la seva revisió i modificació, atenent que no s'hi havien afegit algunes de les al·legacions derivades del tràmit d'informació pública i audiència que havien estat expressament acceptades i, com a tals, recollides a la seva memòria valorativa de les mateixes de data 10 d'agost de 2023.

8. Així mateix, calia incorporar a la mateixa determinades particularitats que exigeix la normativa d'aplicació, la qual cosa ha requerit la revisió i actualització de la corresponent Memòria així com la corresponent modificació de la Resolució de declaració de zona de mercat residencial tensionat de data 11 d'agost de 2023.

#### Fonaments jurídics

Primer.- De conformitat amb l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, les administracions competents en matèria d'habitatge poden declarar, de conformitat amb els criteris i procediments establerts a la seva normativa reguladora i en l'àmbit de les seves respectives competències, zones de mercat residencial tensionat als efectes d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en aquells àmbits territorials en els que existeixi un especial risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que la facin assequible pel seu accés en el mercat i de conformitat amb les diferents necessitats territorials.

Segon.- L'article 148.3 de la Constitució Espanyola atribueix a les Comunitats Autònomes la competència en

CVE-DOGC-A-24073067-2024

matèria d'habitatge i en aquest sentit l'article 137 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya reconeix la competència exclusiva en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.

De conformitat amb l'article 7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, correspon al Departament competent en matèria d'habitatge l'exercici del es referides competències exclusives pròpies d'aquest àmbit.

D'acord amb el Decret 184/2022, de 10 d'octubre, de denominació i determinació de l'àmbit de competència dels departaments en què s'organitza el Govern i l'Administració de la Generalitat de Catalunya, correspon al Departament de Territori les polítiques d'habitatge i, en concret, de conformitat amb els articles 1 i 12 del Decret 293/2022, de 2 de novembre, de reestructuració del Departament de Territori, a la Secretaria d'Habitatge.

Tercer.- De conformitat amb l'article 18.2 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, la declaració de zones de mercat residencial tensionat que correspon a les Administracions competents en matèria d'habitatge, ha d'anar precedida d'un procediment preparatori adreçat a la obtenció de la informació relacionada amb la situació del mercat residencial a la zona.

Així mateix, implicarà la realització d'un tràmit d'informació en el que s'hauran de posar a disposició pública la informació sobre la qual es fonamenta la declaració.

La declaració de zona de mercat residencial tensionat requerirà l'elaboració d'una memòria que justifiqui, mitjançant dades objectives i fonamentada en l'existència d'un especial risc d'abastament insuficient d'habitatge per a la població resident, concretant la concurrència de les circumstàncies a què es refereix l'article 18.3 de la Llei 12/2023.

Per la seva banda, l'article 3.k) de la pròpia Llei 12/2023 preveu que es pugui particularitzar la definició de gran tenidor en la declaració d'entorns de mercat residencial tensionat fins aquells titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en dit àmbit, quan així estigui motivat per la comunitat autònoma en la corresponent memòria justificativa.

Finalment, l'article 17.7 de la Llei d'Arrendaments Urbans permet aplicar la limitació del preu de lloguer en aplicació de l'índex de referència que correspongui, a aquells contractes de lloguer en els que l'immoble estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensionat i sobre el qual no hagi estat vigent cap contracte d'arrendament en els darrers cinc anys, sempre que estigui recollit a la resolució del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en haver-se'n justificat l'aplicació a la declaració de la zona de mercat residencial tensionat.

Quart.- Havent-se donat compliment a tots els tràmits corresponents establerts a l'esmentat article 18 de la Llei 12/2023, i havent-se deixat constància de les circumstàncies requerides a la corresponent Memòria justificativa, la qual ha estat revisada i corregida de conformitat amb les previsions legals i recollint les alegacions acceptades en els tràmits d'informació pública i audiència, és procedent la declaració de zona de mercat residencial tensionat en els termes de l'article 18 de la Llei 12/2023 en la que s'incloguin les particularitats exigibles per a la l'aplicació de les mesures legals corresponents.

Per tot l'exposat,

Resolc:

1. Declarar com a zona de mercat residencial tensionat als efectes de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, els municipis següents:

Abrebra, 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, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll,

CVE-DOGC-A-24073067-2024

Ripollet, 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 Sadurní 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, i Vilassar de Mar.

2. Considerar com a gran tenidor, de conformitat amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023, també a la persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins la zona de mercat residencial tensionat anteriorment declarada.

3. Aplicar, en el seu cas, el límit màxim del preu aplicable de conformitat amb el sistema d'índex de preus de referència corresponent en els termes de l'article 17.7 de la Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994, de 24 de novembre, als contractes de lloguer d'immobles ubicats en la zona de mercat residencial tensionat declarada sobre els quals no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els darrers cinc anys.

4. Deixar sense efecte la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, que mitjançant la present es modifica.

5. Comunicar la present Resolució a la Secretaria General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de conformitat amb les previsions de l'article 18.2.c) de la Llei 12/2023.

6. Ordenar la publicació d'aquesta Resolució al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Així mateix, s'ha de fer pública al portal de Transparència de la Generalitat així com a la web del Departament de Territori.

Contra la present resolució, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs d'alçada davant la consellera del Departament de Territori en el termini d'un mes, a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació de la resolució, d'acord amb l'article 76 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i els articles 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Barcelona, 13 de març de 2024

Marina Berasategui i Canals

Secretària d'Habitatge

(24.073.067)

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

**5214** *Resolución de 14 de marzo de 2024, 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 primer trimestre de 2024.*

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con carácter trimestral, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publicará una resolución en la que se recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la referida norma.

En este sentido, el 14 de marzo de 2024 ha sido publicada la «Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, por la que se modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la que se declaran zona de mercado residencial tensionado varios municipios, de acuerdo con la Ley Estatal 12/2023, de 14 de mayo, por el derecho a la vivienda», que declara una serie de zonas de mercado residencial tensionado en el territorio de su comunidad autónoma. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, y a partir de dicha declaración, se dicta la presente resolución donde se reflejan los siguientes contenidos derivados de las declaraciones de zonas de mercado residencial tensionado publicadas durante el primer trimestre de 2024:

- a) El periodo de vigencia de la zona de mercado residencial tensionado de acuerdo con la declaración publicada por la Comunidad Autónoma de Cataluña.
- b) El reflejo de la definición particularizada de gran tenedor que se aplica en la zona de acuerdo con lo indicado en la declaración publicada por la Comunidad Autónoma de Cataluña, de modo complementario a la definición general de gran tenedor de vivienda recogida en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.
- c) El reflejo, de acuerdo con lo dispuesto en la declaración publicada por la Comunidad Autónoma de Cataluña, de la aplicación en la zona de la limitación prevista en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, de modo que en tal supuesto la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.
- d) Enlaces a la publicación por parte de la Administración competente en materia de vivienda de la memoria y la declaración prevista en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Estado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, y en la

resolución de declaración de zona de mercado residencial tensionado publicada por la Comunidad Autónoma de Cataluña, resuelve:

Primero.

Recoger la relación de zonas de mercado residencial tensionado que, de acuerdo con la información obrante en este departamento, han sido declaradas siguiendo el procedimiento establecido en el referido artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, a lo largo del primer trimestre de 2024, y reflejar los contenidos para ellas establecidos en las correspondientes declaraciones:

Comunidad autónoma	Municipios	a) Periodo de vigencia de la zona tensionada	b) Definición de gran tenedor en la zona tensionada, según lo dispuesto en artículo 3.k) de la Ley 12/2023	c) Aplicación a los efectos del segundo párrafo del artículo 17.7 LAU	d) Enlaces a declaración de la zona y su memoria
Cataluña.	<p>Abdera, 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, Palafròles, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, el Papiol, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll, Ripollit, 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 Sadurní 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, Tàrrrega, 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, i Vilassar de Mar.</p>	<p>Tres años desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, de acuerdo con el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.</p>	<p>Conforme a la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la zona de mercado residencial tensionado.</p>	<p>Sí, conforme a la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo.</p>	<p>– Declaración: Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, por la que se modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la que se declaran zona de mercado residencial tensionado varios municipios, de acuerdo con la Ley Estatal 12/2023, de 14 de mayo, por el derecho a la vivienda. (BOGC núm. 9122). – Memoria.</p>

Segundo.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante esta Secretaría de Estado en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Tercero.

Esta resolución surtirá efectos desde el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 14 de marzo de 2024.–El Secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, David Lucas Parrón.