



## **Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer**

Aquest Decret Llei regula les següents qüestions:

1. L'actualització dels preus de venda i les rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial no regits pel sistema de determinació de preus i rendes establert pel Decret Llei 17/2019, per garantir-ne la viabilitat. Amb aquesta finalitat, s'afegeix una nova disposició transitòria, la cinquena bis, que regula:
  - Els preus de venda i les rendes màximes que regiran per als habitatges amb protecció oficial de règim general i especial que es qualifiquin a partir de l'entrada en vigor del Decret Llei i que, d'acord amb la disposició transitòria cinquena del Decret Llei 17/2019, estiguin subjectes al sistema de determinació de preus de venda i de rendes màximes establert pel règim anterior. L'article incorpora un quadre amb els preus i les rendes dels habitatges i els seus annexos, distingint els imports entre règim general i especial en les quatre zones geogràfiques (A, B, C i D) que regula el Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge.
  - L'actualització anual automàtica dels esmentats preus d'acord amb la variació experimentada per l'índex de preus al consum.
  - S'estableixen els límits a què resta subjecta l'actualització dels preus i les rendes màximes en les segones i posteriors transmissions, lloguers o cessions de l'ús dels habitatges amb protecció oficial qualificats de conformitat amb qualsevol dels règims anteriors al present Decret Llei.
  
2. La configuració jurídica dels allotjaments amb espais comuns complementaris, pel que s'afegeixen diferents articles a la Llei del dret a l'habitatge, regulant, com una tipologia més d'habitatge:
  - Els allotjaments amb espais comuns complementaris: l'habitatge que, d'acord amb la normativa d'habitabilitat, té una superfície de l'espai privatiu inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge i que disposa d'uns espais comuns complementaris ajustats als requisits mínims i de qualitat establerts a la normativa esmentada.
  - Els espais comuns complementaris: els espais d'ús compartit d'un edifici, d'altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa que, d'acord amb el nivell de qualitat exigida per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privatis de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici.

Els allotjaments amb espais comuns es caracteritzen perquè, malgrat tenir una superfície de l'espai privatiu inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge, la suma de l'espai privatiu i la part proporcional que els correspon dels espais comuns complementaris no pot ser inferior a la superfície mínima establerta a la normativa d'habitabilitat. D'altra banda, en aquesta nova tipologia d'habitatges es prohibeix la divisió en propietat horitzontal. En el cas que ocupin una part d'un edifici en propietat horitzontal, aquesta part ha de configurar-se com un sol element privatiu diferenciat



dels altres elements que s'integren en el mateix règim de propietat horitzontal, com habitatges, locals o aparcaments.

Els allotjaments amb espais comuns complementaris estan també subjectes a l'exigència de la cèdula d'habitabilitat.

Fins a l'adaptació del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, al Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, aquests allotjaments hauran de complir els requisits establerts a l'article 2.6.

Fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, al Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, per calcular els preus i les rendes màximes aplicables als habitatges i allotjaments amb espais comuns complementaris amb protecció oficial d'acord amb els establerts per metre quadrat per als habitatges protegits, l'article 2.7 estableix la possibilitat de repercutir proporcionalment sobre les superfícies privatives la superfície dels espais comuns complementaris amb una sèrie de limitacions.

3. La incorporació de l'obligació legal de les administracions que disposin de dades o de documentació en relació amb rendes de lloguer, de cedir-les a les administracions competents i per exercir actuacions d'inspecció i control de la Llei 11/2020 i l'addició d'una mesura de contenció de les rendes de lloguer.
4. L'article 3 modifica l'apartat 2 de l'article 100 del text refós de la Llei d'urbanisme, en què es regulen les modificacions de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.
5. **S'afegeix un nou apartat, el 3, a l'article 9 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de forma que aquells contractes d'arrendament d'habitatges que han estat arrendats dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor del Decret llei, és nul el pacte que obliga la part arrendatària a l'assumpció de despeses generals i de serveis individuals que no havien estat previstos en el contracte d'arrendament anterior. D'acord amb aquest nou apartat de l'article 9:**
  - **No es podran repercutir les despeses generals i serveis individuals si la renda ve determinada per la renda del contracte anterior, per tractar-se d'un habitatge arrendat en els cinc anys anteriors al 22 de setembre de 2020, i en aquest contracte anterior no s'haguessin repercutit a l'arrendatària aquestes despeses.**
  - **Només es refereix a la impossibilitat de repercutir les despeses generals i serveis individuals, no els tributs. Per tant, la nostra interpretació és que es podran repercutir els tributs, com l'IBI, en tant que la LAU diferencia clarament entre els tributs de la resta de conceptes repercutibles.**
  - **Es podran repercutir, tant les despeses generals i serveis individuals, així com els tributs, quan la renda vingui determinada per l'aplicació de l'índex de referència.**
  - **Finalment, cal recordar que la Llei 11/2020, de la mateixa manera que el nou apartat 3, està pendent del control de constitucionalitat.**