

TINC UN DUBTE

Recull de consultes dels associats

AVÍS LEGAL: Els continguts i informació d'aquesta secció no són vinculants, ni constitueixen opinions, consells o assessorament legal de cap tipus, doncs es tracta estrictament d'un servei ofert amb caràcter informatiu i divulgatiu.

FEB
2025

Aquest document en format PDF és interactiu; per veure el
TEXT COMPLET, cliqueu-hi a sobre; per tornar a l'inici, feu un clic a la capçalera



ACTIVITAT AL SECTOR

COM HAN EVOLUCIONAT ELS PREUS REALS I NOMINALS DELS HABITATGES D'OBRA NOVA A LA PROVÍNCIA DE BARCELONA SEGONS L'ESTUDI D'OFERTA DE NOVA CONSTRUCCIÓ DE L'APCE? I DEL MERCAT DE LLOGUER?



JURÍDIC - HABITATGE

¿ESTAN SUBJECTES A TANTEIG I RETRACTE LA TRANSMISSIÓ D'HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ?



ARRENDAMENTS

QUIN ÉS EL CONTINGUT BÀSIC DEL DECRET LLEI 1/2025 EN RELACIÓ A LES MESURES PER LIMITAR I SANCIONAR ELS INCREMENTS IRREGULARS DEL PREU DEL LLOGUER D'HABITATGES?



ARRENDAMENTS

EN QUÈ INCIDEIX LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL AL RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT DEL GRUP PARLAMENTARI POPULAR CONTRA LA LLEI PEL DRET A L'HABITATGE?



LABORAL

QUINES SERAN LES NOVES REGLES DE LA JUBILACIÓ ACTIVA?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



COM HAN EVOLUCIONAT ELS PREUS REALS I NOMINALS DELS HABITATGES D'OBRA NOVA A LA PROVÍNCIA DE BARCELONA SEGONS L'ESTUDI D'OFERTA DE NOVA CONSTRUCCIÓ DE L'APCE? I DEL MERCAT DE LLOGUER?

Malgrat l'increment dels preus nominal de l'habitatge a la província de Barcelona en un 9,7% al 2024 respecte 2023, els preus reals encara no han aconseguit assolir els nivells de 2007 abans de l'impacte de la crisi del sector. En particular, encara romanen un 24,9% per sota dels nivells de 2007 una vegada descomptada la inflació acumulada del mateix període (42,7%). No obstant això, el preu nominal supera en un 7,1% els mateixos nivells de 2007.

Pel que fa la situació del mercat de lloguer a la província de Barcelona, les dades facilitades per l'INCASÒL

mostren un increment significatiu del 31% acumulat en el període 2007 – 2024. No obstant això, les rendes a nivell real han registrat un retrocés del 8,2% en el mateix període.

De cara als propers anys, la manca d'estoc i de sol edificable, la inseguretat jurídica, la lentitud administrativa i, de forma més important, una producció per sota de les necessitats de creació de llars constituïran factors fonamentals per entendre les dinàmiques futures del mercat residencial a Catalunya.

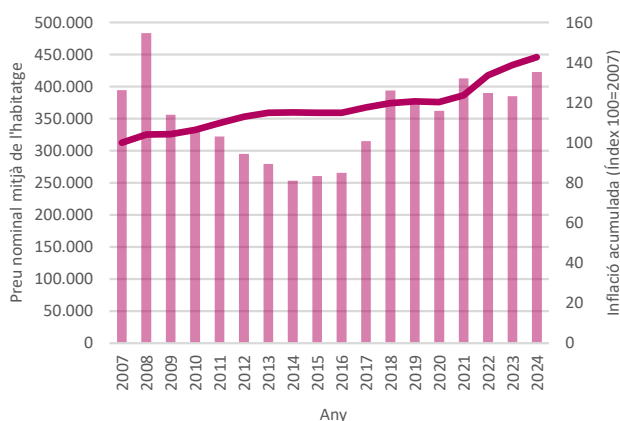


Figura 1. Preu nominal mitjà de l'habitatge a la província de Barcelona (€; barres) i inflació acumulada des de 2007 (%; línia)

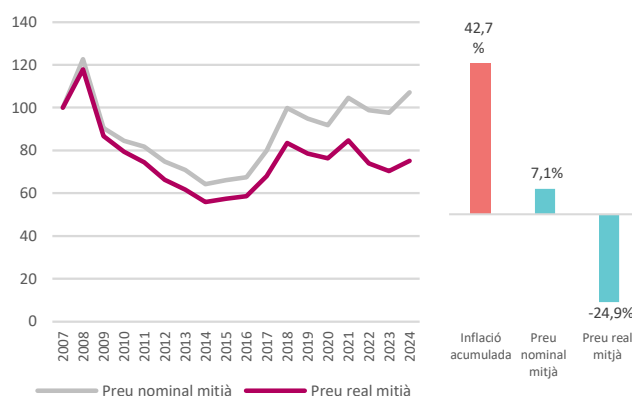


Figura 2. Preu nominal i real mitjà de l'habitatge (índex 100 = 2007) i variació acumulada dels preus nominal i real al 2024 respecte 2007 a la província de Barcelona.

¿ESTAN SUBJECTES A TANTEIG I RETRACTE LA TRANSMISSIÓ D'HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ?

Entre les novetats més rellevants pel sector introduïdes pel **Decret llei 2/2025 de 25 de febrer per el que s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (publicat al DOGC de 26 de febrer de 2025)**, es troba la subjecció a tanteig i retracte de determinades transmissions d'habitatges.

En aquest sentit, extractem els apartats corresponents de l'article 6 de l'esmentada norma:

1. S'afegeix un apartat 2 a l'article 2 del 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, amb el text següent:

“2. També estan subjectes al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat:

1. La transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada mercat residencial **tensat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, d'acord amb el que estableix la disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o d'acord amb el que estableix l'article 3.k) de la Llei 12/2023,**

de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera transmissió i les posteriors dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret llei.

No estan subjectes al tanteig i retracte que estableix el paràgraf anterior, les transmissions d'habitatges de nova construcció que es facin a persones físiques per al seu ús propi.”

“3. Mentre no entri en vigor el Decret regulador que ha de desplegar el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, les persones jurídiques que vulguin transmetre habitatges situats en una zona declarada mercat residencial tensat, d'acord amb el que estableix l'article 2.2 d'aquest Decret llei, han d'acreditar mitjançant certificació registral el nombre d'habitatges de què són propietàries en el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda. Aquesta certificació s'ha de testimoniar en el títol.”

També recordar que tot i que la norma es troba vigent des de l'endemà de la seva publicació al DOGC, s'haurà de convalidar en el Parlament en el termini d'un mes.

QUIN ÉS EL CONTINGUT BÀSIC DEL DECRET LLEI 1/2025 EN RELACIÓ A LES MESURES PER LIMITAR I SANCIONAR ELS INCREMENTS IRREGULARS DEL PREU DEL LLOGUER D'HABITATGES?

Tal i com consta a la pàgina web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Decret Llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes té com a finalitat establir mesures per limitar i sancionar els increments irregulars del preu del lloguer d'habitatges en zones de mercat residencial tensat.

La norma modifica la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i la Llei 22/2010, del Codi de Consum de Catalunya, per garantir una aplicació més efectiva del règim de contenció de rendes i evitar pràctiques fraudulentas.

Aquesta nova normativa és d'aplicació en els contractes de lloguer signats a partir del 30 de gener de 2025 en habitatges situats en zones de mercat residencial tensat. No afecta els contractes signats abans d'aquesta data.

En aquest Decret Llei es tipifiquen les següents noves infraccions i s'estableixen sancions per garantir el compliment de la norma:

- Infraccions molt greus (multes de 90.001€ a 900.000€) quan:
 - S'estableixi un preu de lloguer un 30% superior al màxim permès.

- Es cobrin despeses de gestió que no corresponen a l'inquilí.
- No s'indiqui la finalitat del contracte o es faci constar una finalitat falsa.
- Infraccions greus (multes de 9.001€ a 90.000€) quan:
 - No s'inclogui la informació obligatòria en anuncis, ofertes i contractes. No fer constar la renda que resulta d'aplicació del sistema de referència dels preus de l'arrendament d'habitatges 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.
 - S'estableixi un preu de lloguer fins a un 30% superior al màxim permès.
- Infraccions en matèria de consum (multes de 10.001€ a 100.000€) quan:
 - S'apliquin fraudulentament lloguers de temporada per evitar la regulació de preus.

Poden ampliar aquesta informació consultant la circular de l'APCE nº 11/25 de 29 de gener.

EN QUÈ INCIDEIX LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL AL RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT DEL GRUP PARLAMENTARI POPULAR CONTRA LA LLEI PEL DRET A L'HABITATGE?

El Ple del Tribunal Constitucional **va estimar parcialment el recurs d'inconstitucionalitat**, promogut per més de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular al 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.

Entre d'altres aspectes, destaca la incidència en la tramitació de demandes de recuperació de la possessió de béns immobles, especialment per a grans tenidors d'habitatge. S'examinen dos apartats de la disposició final cinquena de la **Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge**, **que modifiquen diferents aspectes de la Llei d'enjudiciament civil per 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 ambdues pretensions, **d'acreditar per part del demandant que és un gran tenidor 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 d'altres per connexió o conseqüència.

Com a resultat, es declara la inconstitucionalitat i nul·litat dels apartats **6 c) i 7 de l'article 439 (que imposaven els requisits de procedibilitat previs a l'admissió de demandes de recuperació de la possessió de béns immobles) i dels apartats 1 i 2 de l'art. d'enjudiciament civil, en la redacció donada per la disposició final cinquena dos i sis de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge**.

Per la seva rellevància els adjuntem el text complet dels apartats 6 i 7 de l'article 439 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil que queden anul·lats:

~~Dos. S'afegeixen nous apartats 6 i 7 a l'article 439, que queden redactats com segueix:~~

~~«6. En els casos dels números 1r, 2n, 4t i 7è de l'apartat 1 de l'article 250, no s'admetran les demandes,~~

~~que pretenguin la recuperació de la possessió d'una finca, en què no s'especifiqui:~~

~~a) Si l'immoble objecte d'aquestes constitueix habitatge habitual de la persona ocupant.~~

~~b) Si concorre en la part demandant la condició de gran tenidora d'habitatge, en els termes que estableix l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.~~

~~En el cas d'indicar-se que no es té la condició de gran tenidor, a efectes de corroborar tal extrem, s'haurà d'adjuntar a la demanda certificació del Registre de la Propietat en el qual constin la relació de propietats a nom de la part actora.~~

~~c) En el cas que la part demandant tingui la condició de gran tenidor, si la part demandada es troba o no en situació de vulnerabilitat econòmica.~~

~~Per acreditar la concurrència o no de vulnerabilitat econòmica caldrà aportar document acreditatiu, de vigència no superior a tres mesos, emès, previ consentiment de la persona ocupant de l'habitatge, pels serveis de les Administracions autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social que hagin estat específicament designats conforme la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge.~~

~~El requisit exigít en aquesta lletra c) també podrà complir-se mitjançant:~~

~~1r. La declaració responsable emesa per la part actora que ha acudit als serveis indicats anteriorment, en un termini màxim de cinc mesos d'antelació a la presentació de la demanda, sense que hagués estat atesa o s'haguessin iniciat els tràmits corresponents en el termini de dos mesos des que va presentar la seva sol·licitud, juntament amb justificació acreditatiu de la mateixa.~~

~~2n. El document acreditatiu dels serveis competents que indiquin que la persona ocupant no consent ex-~~

TINC UN DUBTE

Recull de consultes dels associats

AVÍS LEGAL: Els continguts i informació d'aquesta secció no són vinculants, ni constitueixen opinions, consells o assessorament legal de cap tipus, doncs es tracta estrictament d'un servei ofert amb caràcter informatiu i divulgatiu.

FEB
2025

pressament l'estudi de la seva situació econòmica en els termes previstos en la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge. Aquest document no podrà tenir una vigència superior a tres mesos.

7. En els casos dels números 1r, 2n, 4t i 7è de l'apartat 1 de l'article 250, en el cas que la part actora tingui la condició de gran tenidora en els termes previstos per l'apartat anterior, l'immoble objecte de demanda constitueixi habitatge habitual de la persona ocupant i aquesta es trobi en situació de vulnerabilitat econòmica conforme el previst igualment en l'apartat anterior, no s'admetran les demandes en les quals no s'acrediti que la part actora s'ha sotmès al procediment de conciliació o intermediació que a tal efecte estableixin les Administracions Públiques competents, en base a l'anàlisi de les circumstàncies d'ambdues parts i dels possibles ajuts i subvencions existents en matèria d'habitatge conforme al que disposa la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge.

El requisit anterior podrà acreditar-se mitjançant alguna de les següents formes:

1r. La declaració responsable emesa per la part actora que ha acudit als serveis indicats anteriorment, en un termini màxim de cinc mesos d'antelació a la

presentació de la demanda, sense que hagués estat atesa o s'haguessin iniciat els tràmits corresponents en el termini de dos mesos des que va presentar la seva sol·licitud, juntament amb justificant acreditatiu de la mateixa.

2n. El document acreditatiu dels serveis competents que indiqui el resultat del procediment de conciliació o intermediació, en el qual es farà constar la identitat de les parts, l'objecte de la controvèrsia i si alguna de les parts ha refusat participar en el procediment, si s'escau. Aquest document no podrà tenir una vigència superior a tres mesos.

En el cas que l'empresa arrendadora sigui una entitat pública d'habitatge el requisit anterior es podrà substituir, si s'escau, per la prèvia concurrència de l'acció dels serveis específics d'intermediació de la mateixa entitat, que s'acreditarà en els mateixos termes de l'apartat anterior.»

El BOE del dia 28 de febrer va publicar la Sentència 26/2025 de 29 de gener de 2025 en el que el Ple del Tribunal Constitucional **estima parcialment el recurs d'inconstitucionalitat** instat pel Grup Parlamentari Popular contra la Llei pel Dret a l'Habitatge per tant, **pren plens efectes jurídics**.

QUINES SERAN LES NOVES REGLES DE LA JUBILACIÓ ACTIVA?

A partir de l'abril es modificaran les regles de la jubilació activa.

A partir de l'1 d'abril del 2025 serà possible cobrar la pensió de jubilació i continuar treballant (jubilació activa).

El gaudi de la jubilació contributiva serà compatible amb la realització de qualsevol feina per compte propi o aliè de l'empleat (ja sigui a temps complet o parcial).

Es tracta d'una fórmula que es pot aplicar en el cas de treballadors que ara mateix estiguin en plantilla a l'empresa o també en el cas que es contracti un nou treballador "sènior".

L'empresa haurà de tenir en compte el següent:

- La jubilació activa requereix un pacte entre empresa i treballador. És a dir, ni l'empresa podrà imposar al treballador acollir-se a aquesta fórmula ni ell podrà exigir-ho a l'empresa. Si l'empresa no vol acceptar, l'empleat hauria d'optar entre jubilar-se totalment o continuar treballant en les mateixes condicions.

- Si hi ha acord, l'accés a la jubilació compatible amb la pensió només es pot produir una vegada que el treballador hagi complert l'edat ordinària de jubilació (l'any 2025, 66 anys i 8 mesos, o 65 anys per als treballadors que hagin cotitzat més de 38 anys i 3 mesos) i la resta dels requisits que donen dret al cobrament de la pensió (un període mínim de 15 anys cotitzats, dels quals al menys 2 han d'estar compresos dins dels 15 anys immediatament anteriors).

A més, entre el compliment dels requisits anteriors i l'accés a la jubilació activa haurà d'haver transcorregut un any.

El pensionista-treballador cobrarà el sou en funció de la jornada (si treballa a temps complet o parcial, cobrarà la mateixa quantia que ja venia percebent; i si canvia de jornada completa a parcial cobrarà la quantitat proporcional) més la pensió de jubilació en els percentatges que marca la llei, en funció del temps de demora en l'accés a la pensió de jubilació per cada 2 manca en la situació de jubilació activa, amb el màxim del 100% de la pensió).