

## OTRAS DISPOSICIONES

### DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

**RESOLUCIÓN TER/2408/2024, de 1 de julio, por la que se declara una nueva zona de mercado residencial tensionado formada por 131 municipios de Cataluña, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.**

#### Hechos

1. El 12 de abril de 2024, la secretaria de Vivienda del Departamento de Territorio, acordó iniciar el procedimiento para la declaración de una nueva zona de mercado residencial tensionado, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, y, seguidamente, el 15 de abril de 2024, formuló la Memoria para la declaración de 131 municipios de Cataluña como zona de mercado residencial tensionado de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En la memoria formulada se recogió la información relevante obtenida durante el procedimiento preparatorio correspondiente, relacionada con la situación del mercado residencial en la zona respectiva.

2. El 18 de abril de 2024, se publicó en el *Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya* nº 9145 el anuncio por el que se sometió al trámite de información pública el presente procedimiento durante un plazo de 20 días, en cumplimiento de las previsiones contenidas en el artículo 18.1.b) de la Ley 12/2023.

3. Asimismo, se dio audiencia a los 131 municipios a declarar eventualmente como zona de mercado residencial tensionado, recogidos en el anexo 2 de la memoria mencionada, y a varias entidades afectadas en la materia de que se trata.

4. Durante los trámites de información pública y audiencia se hicieron varias aportaciones que fueron debidamente valoradas mediante la memoria valorativa de fecha 1 de julio de 2024 que consta oportunamente publicada en la web del Departamento de Territorio junto con el resto de trámites.

5. En fecha 1 de julio de 2024, la secretaria de Vivienda modificó la Memoria para la declaración de determinados municipios de Cataluña como una nueva zona de mercado residencial tensionado de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, atendiendo el resultado de los trámites practicados de información pública y de audiencia.

#### Fundamentos jurídicos

1. De conformidad con el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, las administraciones competentes en materia de vivienda pueden declarar, de conformidad con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los 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 por su acceso en el mercado y de conformidad con las diferentes necesidades territoriales.

2. El artículo 148.1.3 de la Constitución española atribuye a las Comunidades Autónomas la competencia en materia de vivienda y, en este sentido, el artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña reconoce la competencia exclusiva en materia de vivienda de la Generalitat de Catalunya.

De conformidad con el artículo 7 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, corresponde al Departamento competente en materia de vivienda el ejercicio de las referidas competencias exclusivas propias de este ámbito.

De acuerdo con el Decreto 184/2022, de 10 de octubre, de denominación y determinación del ámbito de competencia de los departamentos en que se organiza el Gobierno y la Administración de la Generalitat de Catalunya, corresponde al Departamento de Territorio las políticas de vivienda y, en concreto, de conformidad con los artículos 1 y 12 del Decreto 293/2022, de 2 de noviembre, de reestructuración del Departamento de Territorio, a la Secretaría de Vivienda.

CVE-DOGC-B-24184021-2024

3. De conformidad con el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado que corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda, tiene que ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de la información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona.

Asimismo, implica la realización de un trámite de información a efectos de poner a disposición pública la información sobre la cual se fundamenta la declaración.

La declaración de zona de mercado residencial tensionado requiere la elaboración de una memoria que justifique, mediante datos objetivos y fundamentados en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, concretando la concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 18.3 de la Ley 12/2023.

Por su parte, el artículo 3.k) de la propia Ley 12/2023 prevé que se pueda particularizar la definición de gran tenedor en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así esté motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Finalmente, el artículo 17.7 de la Ley de arrendamientos urbanos permite aplicar la limitación del precio de alquiler resultante del índice de referencia que corresponda, en aquellos contratos de alquiler en los que el inmueble esté ubicado en una zona de mercado residencial tensionado y sobre el cual no haya sido vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años, siempre que esté recogido a la resolución del *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, y justificada la aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

4. Acreditadas las circunstancias requeridas en la correspondiente Memoria justificativa modificada en fecha 1 de julio de 2024 (versión final posterior a los trámites de información pública y audiencia), y habiéndose dado cumplimiento a todos los trámites establecidos en el mencionado artículo 18 de la Ley 12/2023, es procedente dictar la declaración de zona de mercado residencial tensionado en los términos del artículo 18 de la Ley 12/2023, junto con las particularidades exigibles para la aplicación de las medidas legales correspondientes.

Por todo lo expuesto,

Resuelvo:

1. Declarar como zona de mercado residencial tensionado a los efectos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los municipios siguientes:

Aiguafreda, Albinyana, Alcanar, Alcarràs, Alcover, l'Aldea, Almacelles, Alpícat, Altafulla, l'Ametlla de Mar, l'Ametlla del Vallès, l'Ampolla, Anglès, l'Arboç, Arbúcies, Artés, Artesa de Segre, Bagà, Begues, Begur, Bellpuig, Bellver de Cerdanya, Besalú, Bigues i Riells del Fai, la Bisbal del Penedès, les Borges Blanques, Breda, Cadaqués, Calaf, Calafell, Caldes de Malavella, Calonge i Sant Antoni, Canyelles, Cassà de la Selva, Castellet i la Gornal, Castellgalí, Castelló d'Empúries, Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, Castellterçol, Celrà, Centelles, Creixell, Cunit, Deltebre, Dosrius, l'Escala, l'Esquirol, Folgueroles, Fornells de la Selva, Gelida, Gironella, Hostalric, Linyola, Llançà, Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall, Maçanet de la Selva, Masquefa, Moià, Monistrol de Montserrat, Montblanc, Montbrí del Camp, Mont-roig del Camp, Móra d'Ebre, el Morell, Navàs, Òdena, Olèrdola, Olesa de Bonesvalls, Olivella, Pallejà, la Palma de Cervelló, Pals, Peralada, Piera, la Pobla de Montornès, el Pont de Suert, Ponts, Prats de Lluçanès, Puig-reig, la Ràpita, Riells i Viabrea, Riudarenes, Riudoms, Roda de Berà, Roda de Ter, Roses, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Esteve de Palautordera, Sant Feliu de Codines, Sant Hipòlit de Voltregà, Sant Jaume dels Domenys, Sant Jaume d'Enveja, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Julià de Ramis, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Llorenç Savall, Sant Martí Sarroca, Sant Pere de Riudebitlles, Sant Pere de Torelló, Sant Pere de Vilamajor, Sant Pere Pescador, Sant Quirze de Besora, Santa Bàrbara, Santa Coloma de Queralt, Santa Cristina d'Aro, Santa Eulàlia de Ronçana, Santa Maria de Palautordera, Santa Oliva, Santpedor, la Selva del Camp, la Sénia, Sentmenat, Seva, Sils, Súria, Taradell, Torrelles de Foix, Torroella de Montgrí, Tossa de Mar, Ulldecona, Vacarisses, Vallgorguina, Vidreres, Vielha e Mijaran, Viladecavalls, Vilafant, Vilanova del Vallès, Vilobí d'Onyar, Vinyols i els Arcs.

2. Considerar gran tenedor, de conformidad con el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, también a la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado declarada en el apartado anterior.

CVE-DOGC-B-24184021-2024

3. Aplicar el límite máximo del precio de conformidad con el sistema de índice de precios de referencia correspondiente en los términos del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, a los contratos de alquiler de inmuebles ubicados en la zona declarada mercado residencial tensionado sobre los cuales no hubiera sido vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años.

4. Comunicar la presente Resolución a la *Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, de conformidad con el artículo 18.2.c) de la Ley 12/2023 (actualmente, la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana).

5. Ordenar la publicación de esta Resolución al *Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Asimismo, se tiene que hacer pública en el portal de Transparencia de la Generalitat así como en la web del Departamento de Territorio.

Contra la presente resolución, que no agota la vía administrativa, se puede interponer un recurso de alzada ante la consejera del Departamento de Territorio en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de la notificación o la publicación de la resolución, de acuerdo con el artículo 76 de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña, y los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Barcelona, 1 de julio de 2024

Marina Berasategui Canals  
Secretaria de Vivienda

(24.184.021)