

DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE LA PRESIDENCIA

DECRETO LEY 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña en el ámbito de la prenda.

El presidente de la Generalidad de Cataluña

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Gobierno ha aprobado y yo, de acuerdo con lo que establece el artículo 67.6.a) del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo el siguiente

Decreto ley

Exposición de motivos

El Parlamento de Cataluña, por medio de la Moción 84/XII, aprobada el 9 de mayo de 2019, instó al Gobierno de la Generalidad a impulsar de forma urgente la aprobación de medidas legislativas, en el marco del derecho civil de Cataluña, para permitir que Cataluña cuente con una regulación propia del contrato de arrendamientos urbanos y, en particular, dote a las administraciones públicas de las herramientas necesarias para limitar los incrementos de precios del alquiler de viviendas en zonas de fuerte demanda acreditada.

La urgencia de estas medidas es manifiesta. La salida de la crisis financiera internacional y la progresiva reactivación económica de los últimos años han incidido con fuerza en el mercado de la vivienda, que ha experimentado una cierta retracción del acceso en régimen de propiedad, por razones no solo de precio sino también de financiación y un aumento sustancial de la demanda de vivienda de alquiler. Este aumento, combinado con la corta duración de los contratos de arrendamiento en aplicación de la legislación del Estado, ha propiciado una fuerte escalada de precios, que en Cataluña han crecido en torno a un 30 % en los últimos cinco años. Esta tendencia ha sido aún mayor en Barcelona y en su entorno metropolitano, al añadirse el auge del turismo urbano, que ha desviado viviendas hacia usos no residenciales, y la entrada de capital internacional en grandes operaciones de inversión inmobiliaria.

La fuerte subida de las rentas ha provocado dificultades económicas muy graves para acceder a la vivienda y para permanecer en ella. Los jóvenes y las personas y familias con bajo nivel de ingresos son quien más han sufrido y todavía sufren situaciones de exclusión residencial. Estudios recientes publicados por el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona indican que el esfuerzo necesario para acceder a la vivienda ya está superando el de los años de inicio de la crisis y que la tasa de sobrecarga de los inquilinos que lo son a precios de mercado supera el 40 % en Barcelona y en el área metropolitana, muy por encima de la media europea y de lo que se considera razonable para una economía familiar. La vulnerabilidad que deriva de ello se está traduciendo, en la práctica, en la expulsión de muchos vecinos de su entorno de residencia, sea por desahucio o por la imposibilidad de afrontar los nuevos precios que se establecen al vencer los contratos. Esta dinámica de segregación de espacio en función de la capacidad económica incide muy negativamente en la estructura urbana y en la cohesión social.

Los retos que plantea el acceso a una vivienda digna y asequible se deben abordar prioritariamente con políticas públicas. La Generalidad de Cataluña y las administraciones locales se han mostrado en la última década particularmente resolutivos adoptando y ejecutando medidas dirigidas a incrementar el parque de vivienda pública y social, si bien el enorme déficit histórico en este terreno hará que sea necesario un esfuerzo largo y sostenido para obtener resultados apreciables. A parte de estas actuaciones, todos los informes de diagnóstico y los planes de vivienda reservan un papel específico a los instrumentos del derecho privado.

Que la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda puede y debe contribuir también a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna lo manifiesta la legislación de arrendamientos urbanos de los países de nuestro entorno. Este objetivo se plasma sobre todo con dos tipos de medidas. Por un lado, es

CVE-DOGC-B-19141025-2019

habitual que las relaciones contractuales sean de duración larga o indefinida. Aunque las leyes establezcan plazos breves de duración contractual, en muchos países los inquilinos los pueden prorrogar indefinidamente o por plazos largos, con actualización periódica de las rentas, mientras no concorra alguna de las causas legalmente tasadas de resolución. Por otro lado, más recientemente (por ejemplo, a partir de 2014 en Francia y en Alemania), algunos ordenamientos han introducido sistemas nuevos de contención o encuadre de las rentas de alquiler en aquellas zonas donde el mercado se ha vuelto muy tenso y genera dificultades graves de acceso a la vivienda en el conjunto del parque residencial. La legislación española en materia de arrendamientos urbanos, sin embargo, ha ignorado estos desarrollos y, a pesar de la tímida reforma en la buena dirección introducida por el Real decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes y en materia de vivienda y alquiler, se encuentra todavía lejos de los estándares europeos de seguridad, estabilidad y asequibilidad de los alquileres.

La Generalidad de Cataluña, que ya reguló los contratos de arrendamiento rústico y otros de cultivo con la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo, posteriormente incorporada al Código civil de Cataluña, aborda ahora en ejercicio de su competencia en derecho civil (artículo 129 del Estatuto de autonomía de Cataluña) la regulación de los arrendamientos de vivienda. En vista de la complejidad de la materia, se ha considerado oportuno hacerla efectiva por fases. En primer lugar, por razones de urgencia extraordinaria que justifican el recurso al instrumento del Decreto ley, se regula, con la disposición que ahora se aprueba, un régimen excepcional de contención de rentas de alquiler aplicable en zonas de mercado tenso de vivienda, tal como se define en la parte dispositiva de esta norma. Más adelante, en un plazo breve que la disposición final primera de este Decreto ley fija en seis meses, el Gobierno debe presentar al Parlamento un proyecto de ley de regulación integral de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas. Finalmente, de acuerdo con la estructura del Código civil de Cataluña como código abierto, esta regulación tendrá que insertarse, junto con la de las otras modalidades de arrendamiento de bienes, en el capítulo correspondiente a los contratos sobre objeto ajeno del libro sexto del mencionado Código.

El régimen de contención de rentas que aquí se establece es una medida congruente con la configuración constitucional del derecho de propiedad (artículo 33 de la Constitución) e instrumental para la efectividad del derecho también constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (artículo 47 de la Constitución). La jurisprudencia constitucional ha reiterado que el contenido esencial de la propiedad inmobiliaria exige compaginar el derecho del propietario a percibir una utilidad económica razonable de sus bienes, que este Decreto ley garantiza, con el cumplimiento de la función social de los bienes destinados a vivienda, que puede implicar la imposición de condiciones y restricciones adecuadas a su naturaleza y a su función constitucionalmente establecida.

La regulación que ahora se aprueba permite a la Administración calificar ciertas zonas del territorio como áreas con mercado tenso de vivienda y sujetar los contratos de arrendamiento que se concluyan a un régimen de contención de las rentas. La imposición de estas restricciones se concibe como una medida excepcional. A diferencia de otros ordenamientos, como el francés, donde el encuadre de rentas tiene duración indefinida, en Cataluña se trata de una medida limitada en el tiempo, que se puede declarar con una duración máxima de cinco años, en un procedimiento en el que es necesario acreditar las circunstancias que la justifican y precisar las medidas que adoptarán las administraciones para atenuar o revertir la situación de mercado tenso. La competencia para formular esta declaración se atribuye al departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, con la excepción de la ciudad de Barcelona, como consecuencia de su problemática singular y de su régimen especial.

El efecto pretendido de contención de las rentas se instrumenta por medio de la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que elabora, actualiza y publica el departamento competente en materia de vivienda. El índice suministra datos fiables para el conocimiento de las rentas de alquiler de viviendas análogas a la que tiene que ser arrendada, obtenidas a partir de la información que contiene el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas. El índice informa de la media de precio por metro cuadrado del arrendamiento de viviendas en una ubicación y con una superficie concretas y de los márgenes de precio superior e inferior resultantes de la ponderación de varias características de la vivienda (año de construcción, estado de conservación, eficiencia energética, ascensor, mobiliario, anexos). En vista de la existencia de estos márgenes, la normativa que ahora se introduce prevé que sean las mismas partes contratantes las que establezcan el precio que consideran de referencia dentro de los márgenes del sistema de indexación (o, excepcionalmente, desviándose de los mismos, si bien en este caso habrá que justificar debidamente los motivos), aun ponderando las características relevantes de la vivienda arrendada para fijar la renta del alquiler.

El régimen de contención de rentas aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda concluidos en áreas declaradas de mercado tenso busca un equilibrio razonable entre el deber de respeto del interés patrimonial del arrendador y la función social de la propiedad urbana, y gira en torno a tres reglas básicas. La regla general limita la cuantía de la renta que puede ser convenida en el momento de formalizar el contrato, que no puede superar el precio que las partes han considerado de referencia para el alquiler de una vivienda de

CVE-DOGC-B-19141025-2019

características análogas, incrementada, como máximo, en un diez por ciento. La regla segunda y tercera establecen excepciones a la aplicación de la primera regla. Por una parte, si la vivienda objeto del contrato se encontraba ya arrendada con anterioridad a la entrada en vigor del régimen de contención de rentas y el arrendador percibía una renta superior a la que resultaría de aplicar la regla general, en el contrato o contratos subsiguientes se permite pactar, como renta máxima, la percibida al final del contrato anterior. De este modo se protege una posición patrimonial del arrendador adquirida y ejercida como derecho con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo régimen contractual. Por otro lado, el régimen de contención de rentas se flexibiliza en los contratos de alquiler de viviendas de obra nueva y en los que resultan de un proceso de gran rehabilitación, en cuyo caso el incremento de precio que las partes han considerado de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas se puede llegar a fijar en un máximo del veinte por ciento. Esta regla pretende contrarrestar el posible desincentivo que el régimen ordinario de contención de rentas puede producir en la promoción de viviendas nuevas o rehabilitadas con destino al mercado libre de alquiler. La regla se aplica durante los primeros cinco años contadores desde de la certificación de final de obra. En los contratos concluidos después de este periodo ya les serían aplicables, si todavía perdurara el régimen especial de contención de rentas, las dos reglas precedentes.

Las tres reglas mencionadas se complementan con normas que articulan la posibilidad de actualizar anualmente la renta si así se pacta (en este caso, se estará al índice de garantía de competitividad), convenir la asunción de gastos generales y de servicios individuales para el arrendatario, y de repercutirle el coste de la realización de obras de mejora realizadas después del plazo legal mínimo de duración del contrato, elevando su renta anual incluso por encima del límite fijado por la regla general.

El Decreto ley introduce también en su parte final una disposición específica de naturaleza procesal, derivada necesariamente de las particularidades de la regulación sustantiva que ahora se aprueba y amparada en la competencia del artículo 130 del Estatuto de autonomía de Cataluña. La disposición traslada al ámbito del juicio verbal las disputas entre las partes contractuales sobre el importe de la renta y la eventual pretensión de reembolso de excesos percibidos por la parte arrendadora en los contratos sujetos al régimen especial de contención de rentas.

El Decreto ley también incorpora varias modificaciones en el régimen vigente aplicable a la prenda. La Ley 22/1991, de 29 de noviembre, de garantías posesorias sobre cosa mueble, reguló de forma extensa la figura de la prenda, incorporando cuestiones desarrolladas por la doctrina y la jurisprudencia, adaptándose a las exigencias sociales y económicas del momento. Estas mismas demandas impulsaron la revisión del marco legal de los derechos reales de garantía, sustituyendo la ley mencionada por la Ley 19/2002, de 5 de julio, de derechos reales de garantía. Finalmente, y de acuerdo con el principio de código abierto, la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, incorporó la anterior legislación a su capítulo noveno del título VI.

La prenda se ha convertido en una garantía relevante por el número de constituciones que se llevan a cabo, convirtiéndose en alternativa a la garantía real por excelencia, como ha sido la hipoteca. Asimismo, se puede constatar que, en el mismo sentido que los derechos económicos inmateriales han avanzado cuantitativa y cualitativamente, convirtiéndose en derechos económicos de primer orden —y no siempre representados por títulos valores— también lo ha hecho la prenda, como instrumento útil de garantía real, para inversores y operaciones económicas.

Puesto que nuestro marco normativo vigente establece una prohibición expresa de la figura de la segunda pignoración sobre los propios bienes, a favor de terceros acreedores, y esta se ha convertido en una herramienta eficaz de garantía jurídica para las operaciones económicas realizadas en el ámbito estatal e internacional, la regulación catalana vigente ha desembocado en una pérdida relevante de oportunidades y recursos, que han buscado la seguridad de entornos normativos más favorables. En este sentido, se dispone de datos estadísticos fiables, como lo difundido por el Consejo General del Notariado referidos al periodo 2011-2018, que permiten observar que en el primer trimestre del año 2018 el volumen económico de las prendas firmadas en los territorios del resto de comunidades autónomas alcanzó un valor de 198.836.510 euros, mientras que en Cataluña no superaron la cifra de 1.313.876 euros.

Esta situación comporta un agravio y una desventaja económica comparativa derivado de las diferencias entre la vigente regulación catalana de la prenda y la regulación del derecho civil aplicable al resto de territorios que no tienen una regulación propia de la prenda y, por lo tanto, para los destinatarios de las normas. Precisamente para dar respuesta a esta necesidad socioeconómica, que requiere de una garantía real y a la vez flexible, se dispone la incorporación de esta nueva regulación en el libro quinto y se atiende a la urgencia de contar con una regulación más competitiva y ventajosa para el conjunto de empresas y ciudadanos de Cataluña.

En uso de la autorización concedida por el artículo 64 del Estatuto de autonomía de Cataluña, a propuesta de la consejera de Justicia y de acuerdo con el Gobierno,

CVE-DOGC-B-19141025-2019

Decreto:

Capítulo 1. Disposición general

Artículo 1. Objeto

El objeto de este Decreto ley es:

a) Regular la contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurran las siguientes circunstancias:

1º. Que sea destinada a constituir la residencia permanente del arrendatario.

2º. Que se sitúe en un área declarada con mercado tenso de vivienda.

3º. Que no se encuentre sujeto a un régimen de protección oficial.

b) Modificar el artículo 569 del Código civil de Cataluña, relativo a la prenda.

Capítulo 2. Declaración de áreas con mercado tenso de vivienda

Artículo 2. Áreas con mercado tenso de vivienda

Se consideran áreas con mercado tenso de vivienda los municipios o partes de municipios en los que se encuentra especialmente en riesgo el abastecimiento suficiente de vivienda de alquiler a la población, en condiciones que lo hagan asequible. Pueden ser indicativas de la existencia de esta situación, en particular, las circunstancias siguientes:

a) Que el precio de los alquileres de vivienda experimente un crecimiento sostenido claramente superior al de la media del territorio de Cataluña.

b) Que la carga media del coste del alquiler en el presupuesto personal o familiar supere claramente el de la media del territorio de Cataluña.

c) Que un aumento eventual de la densidad demográfica en el municipio no se corresponda con el aumento necesario del parque de vivienda.

d) Que haya disponibles menos viviendas vacantes en relación con la media del territorio de Cataluña en situaciones de fuerte incremento de la demanda residencial.

e) Que el precio de los alquileres de vivienda experimente un crecimiento claramente superior a la tasa interanual del índice de precios al consumo del área afectada.

Artículo 3. Declaración de área con mercado tenso de vivienda

1. La competencia para efectuar la declaración de área con mercado tenso de vivienda y su revisión corresponde:

a) Al departamento de la Generalidad de Cataluña competente en materia de vivienda.

b) En la ciudad de Barcelona, al Ayuntamiento, mediante un acuerdo del Pleno municipal.

2. La iniciativa para efectuar la declaración puede partir del municipio o municipios afectados o de los entes locales supramunicipales en que se encuentren integrados.

3. Para formular la declaración es necesaria una memoria explicativa de los motivos, en la que se acredite qué circunstancias la justifican, y un informe preceptivo del ayuntamiento o ayuntamientos de los municipios afectados, y que se observen los trámites de consulta, audiencia e información pública previstos en el

CVE-DOGC-B-19141025-2019

procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general.

4. La declaración y sus revisiones se deben publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* y en los portales de transparencia de la Generalidad y de los municipios afectados.

Artículo 4. Contenido de la declaración y temporalidad

1. La declaración de área con mercado tenso de vivienda debe incluir una relación de las actuaciones que la administración que la insta y, si es diferente de esta, también la que la formula llevarán a cabo, en su periodo de duración, con el fin de atenuar o revertir la situación de mercado tenso, en ejercicio de sus competencias y en colaboración con otras administraciones en el marco de los instrumentos locales, supralocales y generales de planificación y programación de vivienda.

2. La declaración debe indicar su duración, que no puede exceder de un plazo de cinco años desde la publicación de la declaración. La declaración puede ser revisada, acortando la duración o dejándola sin efecto, si cambian las circunstancias durante su vigencia y puede también ser prorrogada o reiterada si la situación lo justifica, por el mismo periodo máximo de tiempo.

Artículo 5. Índice de referencia de precios de alquiler

La declaración de un municipio o de parte del mismo como área con mercado tenso de vivienda requiere que en todo el territorio afectado por la declaración tenga aplicación el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas aprobado por el departamento competente en materia de vivienda.

Capítulo 3. Régimen de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

Artículo 6. Determinación de la renta inicial

En los contratos de arrendamiento de vivienda objeto de este Decreto ley que se concluyan en áreas declaradas de mercado tenso, la renta pactada al inicio del contrato no puede superar en un diez por ciento el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.

Artículo 7. Precio de referencia

1. El precio de referencia se establece a partir del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que elabora y publica el departamento competente en materia de vivienda a partir de los datos que constan en el Registro de fianzas de alquiler de fincas urbanas y de las características adicionales que se tienen en consideración para calcular el índice.

2. En el escrito en el que se formaliza el contrato de arrendamiento se debe adjuntar el documento que genera el sistema de indexación informando del índice correspondiente a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en €/m², con sus márgenes inferior y superior. Los datos obtenidos deben referirse a la fecha de conclusión del contrato.

3. El contrato debe indicar el importe exacto que las partes contratantes consideran precio de referencia dentro de los márgenes expresados por el sistema de indexación, vistas todas las circunstancias de la finca arrendada que deben ser ponderadas. Si concurren circunstancias excepcionales no tomadas en consideración por el sistema de indexación que hacen que el precio de referencia para la vivienda arrendada deba ir más allá del margen superior, hay que justificar debidamente en el contrato las razones de la desviación. En ningún caso, sin embargo, la desviación puede superar el margen superior en más de un cinco por ciento.

4. Si las partes contratantes no indican en el contrato el importe exacto que consideran precio de referencia, se entiende que es la media de los valores inferior y superior expresados por el sistema de indexación.

Artículo 8. Revisión de la renta

CVE-DOGC-B-19141025-2019

En los contratos sujetos a régimen de contención de rentas, la renta contractual solo puede ser revisada si así se ha pactado expresamente y, en este caso, se debe hacer con remisión a la variación anual del índice de garantía de competitividad a fecha de cada revisión.

Artículo 9. Gastos generales y de servicios individuales

En los contratos sujetos a régimen de contención de rentas, las partes pueden pactar la asunción por parte del arrendatario de gastos generales y servicios individuales, de acuerdo con la ley. En este caso, se debe hacer constar de forma desglosada, en cada pago, la renta y los gastos asumidos por el arrendatario.

Artículo 10. Contratos preexistentes de renta superior al precio de referencia

1. Si la vivienda objeto de contrato de arrendamiento en área declarada de mercado tenso se encontraba previamente arrendada y la renta percibida por el arrendador superaba en el momento de la extinción del contrato la que resultaría de aplicar la regla del artículo 6, se puede fijar como renta inicial del nuevo contrato la misma del contrato anterior. En este caso, es necesario acreditar la cuantía y la fecha de devengo de la última renta en el contrato precedente y hacer constar estos datos en el nuevo contrato.

2. La regla del apartado 1 se aplica también a los contratos que sean renovación de un contrato previo entre las mismas partes.

3. En los contratos a los que se refiere el apartado 1 se puede pactar la revisión anual de la renta y la asunción de gastos generales y servicios individuales por el arrendatario, en los términos y dentro de los límites legales. La revisión anual de la renta, en caso de pacto, se debe efectuar con remisión a la variación anual del índice de garantía de competitividad a fecha de cada revisión.

4. A efectos de determinar la renta del contrato precedente, no se deben tomar en consideración eventuales aumentos de renta acordados el año previo a la extinción del contrato que no resulten de la aplicación de las reglas de actualización o elevación de la renta establecidas por la ley.

Artículo 11. Viviendas de nueva edificación o rehabilitadas destinadas a arrendamiento

En el caso de los contratos de arrendamiento de viviendas objeto de este Decreto ley, que sean de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación, durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado de final de obra, la renta pactada al inicio del contrato no puede superar en un veinte por ciento el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano. Se exceptúa el caso en el que se hayan obtenido subvenciones públicas para la realización de las obras, supuesto en el que la renta queda sujeta al incremento máximo previsto por el artículo 6.

Artículo 12. Obras de mejora

En los contratos sujetos a régimen de contención de rentas, la realización por el arrendador de obras de mejora permite, transcurrido el plazo mínimo de duración obligatorio para el arrendador, elevar la renta en los términos previstos por la ley, aunque esta supere el límite establecido en el artículo 6.

Artículo 13. Reembolso de cantidades percibidas en exceso

El cobro por el arrendador de rentas que superen los límites establecidos por el artículo 6 otorga derecho al arrendatario a obtener la restitución de las cantidades abonadas en exceso con devengo del interés legal.

Artículo 14. Ofertas de arrendamiento de vivienda en áreas declaradas de mercado tenso

En todas las ofertas de arrendamiento de viviendas ubicadas en área declarada de mercado tenso, incluidos los arrendamientos a los que se refieren los artículos 10 y 11, se debe informar de la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que corresponda.

CVE-DOGC-B-19141025-2019

Disposiciones adicionales

Primera. Resolución extrajudicial de conflictos

El departamento competente en materia de mediación en el ámbito del derecho privado debe impulsar, en colaboración con el departamento competente en materia de vivienda y con las entidades representativas de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, el establecimiento de sistemas de resolución extrajudicial de conflictos que se produzcan entre arrendadores y arrendatarios como consecuencia de los contratos de alquiler y, en particular, de la determinación de las rentas y las pretensiones de reembolso de cantidades pagadas en exceso en aplicación de este Decreto ley. En el supuesto de que el contrato se concluya entre una empresa y una persona consumidora, las partes pueden optar por la mediación y/o el arbitraje de consumo.

Segunda. Procedimiento judicial

Las demandas que tengan por objeto la determinación de la renta y el reembolso de las rentas pagadas en exceso en contratos de arrendamiento de vivienda sujetos al régimen de contención de renta se deciden en juicio verbal, con independencia de su cuantía.

Tercera. Régimen de alquiler de viviendas de mayor superficie

La declaración de área con mercado tenso de vivienda puede determinar, de forma motivada, que el régimen de contención de rentas previsto en este Decreto ley no sea de aplicación a las viviendas con una superficie de techo útil superior a los ciento cincuenta metros cuadrados.

Disposiciones transitorias

Primera. Régimen de los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes

Los contratos de arrendamiento de vivienda concluidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto ley se siguen rigiendo por lo que establece la legislación anterior. En caso de novación del contrato que suponga una ampliación de la duración o una modificación de la renta, con posterioridad a la declaración del área en que se encuentre la vivienda como área con mercado tenso de vivienda, debe aplicarse lo establecido en este Decreto ley.

Segunda. Régimen de las viviendas de nueva edificación o rehabilitadas destinadas a arrendamiento.

El régimen de contención de rentas establecido por este Decreto ley se aplicará a las viviendas de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación una vez hayan transcurrido tres años desde la entrada en vigor de este Decreto ley.

Disposición derogatoria

Queda derogada la disposición final sexta de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

Disposiciones finales

Primera. Regulación del contrato de arrendamiento de fincas urbanas

En el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de este Decreto ley, el Gobierno debe elaborar y presentar al Parlamento de Cataluña un proyecto de ley del contrato de arrendamiento de fincas urbanas.

Segunda. Modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña

1. Se modifica el artículo 569-13, que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 569-13. Requisitos de constitución

1. La prenda, constituida por cualquier título, requiere:

a) La transmisión de la posesión de los bienes a los acreedores o a terceras personas, de acuerdo con las pignorantes, por cualquier medio admitido por este código.

b) El poder de libre disposición del bien mueble pignorado por la persona que lo pignora.

2. La prenda tan sólo tiene efectos contra terceras personas desde el momento en que la fecha en que se ha acordado constituirla consta en un documento público.

3. La prenda de créditos se debe constituir en un documento público y se debe notificar al deudor o deudora del crédito pignorado. Esta persona se libera de la obligación si paga a su acreedor o acreedora antes de tener conocimiento de la prenda.”

2. Se modifica el artículo 569-15, que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 569-15. Pluralidad de prendas e indivisibilidad

1. Un bien pignorado se puede volver a pignorar, salvo pacto en contra. La persona que pignore tiene la carga de manifestar, en el momento de la constitución de la nueva prenda, la existencia y las condiciones de las prendas anteriores.

2. En caso de ejecución, la prioridad entre las diversas prendas viene determinada por la fecha de su constitución, salvo pacto en contrario.

3. La garantía es indivisible, aunque se dividan el crédito o la deuda.”

3. Se modifica el artículo 569-20, que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 569-20. Realización del valor del bien pignorado

1. Los acreedores, una vez vencida la deuda garantizada con la prenda, pueden realizar el valor del bien pignorado, de acuerdo con lo que establece este artículo, si han requerido el pago a los deudores y si en el plazo de un mes no hay oposición judicial de estos acompañada de la consignación o del afianzamiento del valor de la deuda por una entidad de crédito.

2. El notario o notaria, en los casos de pignoración de participaciones sociales o de acciones nominativas, debe notificar, de oficio, a la sociedad el inicio del proceso.

3. Las personas acreedoras pignoraticias y las pignorantes pueden acordar que cualquiera de ellas o una tercera persona venda el bien pignorado. Este acuerdo, que se debe formalizar en un documento público, debe contener los criterios de la enajenación y el plazo en el que se debe cumplir, que no puede superar los seis meses, y se debe notificar fehacientemente a los titulares conocidos de derechos reales sobre el bien, a fin de que, si les interesa, paguen la deuda y se subroguen en la posición de las personas acreedoras pignoraticias.

4. Las personas acreedoras pignoraticias, si no hay un acuerdo para la venta directa, pueden enajenar el bien por medio de una subasta notarial si aportan al notario o notaria que lo autoriza el título de constitución de la prenda y el requerimiento de pago y le garantizan la falta de oposición judicial, de acuerdo con las reglas siguientes:

a) La subasta, salvo pacto en contra, se debe hacer en cualquier notaría del municipio donde los deudores tienen el domicilio, si está en Cataluña, a elección de los acreedores. Si no hay ninguna notaría en dicho municipio, se debe hacer en cualquiera de las que haya en el distrito notarial.

b) Se deben citar a la subasta las personas deudoras, las pignorantes, si son otras personas, las acreedoras

CVE-DOGC-B-19141025-2019

pignoraticias si hay más de una prenda, y las otras titulares de derechos reales sobre el bien. La notificación se hace de acuerdo con lo que establece la legislación notarial. La subasta se debe anunciar, con un mínimo de cinco y un máximo de quince días hábiles de antelación con respecto a la fecha de esta, en uno de los diarios de más circulación en el municipio donde deba tener lugar y en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

5. Las personas acreedoras pignoraticias, si la prenda recae sobre dinero o sobre un título representativo de dinero, siempre que sea por una cantidad líquida y exigible, los pueden hacer suyos, sin necesidad de subasta previa, pero solamente hasta el límite del importe del crédito garantizado, con el único requisito de notificarlo fehacientemente a las personas deudoras antes de hacerlo.

6. La enajenación, si la prenda recae sobre valores cotizables y otros instrumentos financieros que se asimilan de acuerdo con las leyes, se debe hacer según el procedimiento específico que establece la legislación aplicable en materia de mercado de valores.

7. Las personas deudoras, si los objetos pignorados son diversos, pueden exigir que termine la realización cuando la enajenación de algunos ya haya cubierto la deuda garantizada y los gastos de la ejecución.

8. La ejecución que establece este artículo es aplicable supletoriamente a las prendas que constituyen los montes de piedad legalmente reconocidos y a las prendas de garantía financiera."

Tercera. Competencia

Este Decreto ley se dicta al amparo del artículo 129 del Estatuto de autonomía de Cataluña, por el que se atribuye a la Generalidad de Cataluña la competencia exclusiva en materia de derecho civil, excepto en las materias que el artículo 149.1.8 de la Constitución atribuye en todo caso al Estado. La disposición adicional segunda se dicta al amparo del artículo 130 del Estatuto de autonomía de Cataluña, de acuerdo con el cual corresponde a la Generalidad dictar las normas procesales específicas que deriven de las particularidades del derecho sustantivo de Cataluña.

Cuarta. Entrada en vigor

El presente Decreto ley entra en vigor al día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Por ello, ordeno que todos los ciudadanos a los que les sea de aplicación el presente Decreto ley cooperen para su cumplimiento y que los tribunales y las autoridades a los que corresponda lo hagan cumplir.

Barcelona, 21 de mayo de 2019

Joaquim Torra i Pla

Presidente de la Generalidad de Cataluña

Ester Capella i Farré

Consejera de Justicia

(19.141.025)