

Xavier Rodado Honorato, secretari del Consell Comarcal de l'Alt Penedès,

CERTIFICO: Que el Ple del Consell Comarcal de l'Alt Penedès, en sessió de 9 de novembre de 2023, va aprovar, entre d'altres, i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, l'acord següent:

***“4- Aprovar el Reglament del registre comarcal de contractes d'arrendaments d'habitatges de primera residència.*”**

ANTECEDENTS / JUSTIFICACIÓ

Les dades en els darrers anys no han deixat de posar de manifest les dificultats i problemes de les persones per accedir i residir a un habitatge de lloguer. Un gran nombre de les consultes i assessoraments atesos en el Servei Comarcal d'Habitatge posen de relleu una gran manca d'informació en relació als drets i deures de les persones en relació als contractes de lloguer i, molt especialment per part dels arrendataris. Aquesta falta d'informació és sovint l'arrel de dificultats i de problemes que poden suposar la pèrdua injustificada de l'habitatge, la pujada injustificada de les rendes i/o la limitació injustificada de la durada dels contractes. Igualment aquesta falta d'informació, pot suposar arrendaments il·legítics i d'arrendaments d'immobles no qualificats com habitatges o que no compleixen els requisits mínims d'habitabilitat, així com el desconeixement de l'eficiència energètica de les instal·lacions, fonamental per evitar malbaratament energètic, poca eficiència i/o problemes de pobresa energètica, així com afectacions a la planificació de l'economia domèstica, al medi ambient i al canvi climàtic.

Des de la perspectiva dels arrendadors, la manca d'informació, pot suposar igualment l'aparició de problemes al llarg del contracte d'arrendament i/o incórrer en incompliments legals o administratius que poden suposar sancions per als arrendadors.

En la llarga trajectòria del Programa de Borsa de Lloguer s'ha demostrat que una bona informació proporcionada a arrendadors i arrendataris facilita una relació contractual clara i equilibrada, tot i evitant, en la gran majoria de casos, l'aparició de malentesos o problemes futurs.

L'evidència científica i els estudis, tant a l'àmbit de l'habitatge, com en molts altres àmbits, mostren com la informació lligada a les actuacions preventives, basades en la informació, representen el fonament de tota intervenció adreçada a evitar riscos i problemes. La prevenció en habitatge és clau per prevenir l'aparició dels problemes, reduir els factors de risc, evitar les complicacions i atenuar les seves conseqüències. A l'àmbit de l'habitatge el desconeixement i la dificultat d'accés a la informació és especialment rellevant i explica o està a l'origen de moltes de les dificultats i problemes en relació a l'habitatge que poden posar a les persones en risc residencial.

D'altra banda és conegut com la normativa que regula els arrendaments pateix molt sovint canvis i modificacions, és ambigua en molts aspectes i és complementada per normativa accessòria. Tot plegat incrementa les dificultats de la població per tenir una informació adient en aquest àmbit.

FINALITAT

Des del Servei Comarcal d'Habitatge del Consell Comarcal sabem que la informació és un element fonamental en qualsevol situació relacionada amb l'habitatge i especialment en relacions arrendatàries que es desenvolupen sense control notarial, ni registral, ni administratiu (a diferència, per exemple, de les compres-vendes), esdevenint un acte contractual purament jurídic per al que les persones no tenen a disposició cap protecció pública generalitzada que garanteixi el dret fonamental a l'habitatge com a interès general que ha de protegir l'administració pública.

Així es proposa la creació d'un registre voluntari de contractes d'arrendament que faciliti la informació, com a actuació preventiva, a la ciutadania en aquest àmbit, **amb la finalitat d'informar a les persones sobre els seus drets i deures**, així com facilitar una millora qualitativa alineada amb les obligacions legals i administratives, tot i promovent unes relacions equilibrades i transparents entre les parts i un apropiat benestar residencial de les persones. Per tot això el Registre té les següents objectius:

1. Oferir un Registre qualificat, amb caràcter purament informatiu i voluntari, dels contractes d'arrendament d'habitatges de primera residència, dirigit a totes les persones en qualitat d'arrendatàries amb contracte d'arrendament i empadronades, així com a les persones arrendadores, físiques, jurídiques o els seus representants d'habitatges situats qualsevol municipi de l'Alt Penedès.
2. Oferir una **acció protectora positiva, preventiva i promotora** per afavorir relacions contractuals, en l'àmbit de l'arrendament de l'habitatge habitual, de qualitat, normatives i equilibrades, tot i facilitant el gaudi del dret a l'habitatge i evitant l'aparició de problemes. El registre afavorirà tres tipus d'accions preventives, mitjançant la informació a les parts dels contractes registrats i la qualificació dels contractes:

Prevenició primària

La prevenició primària orientada a la població general, amb l'objectiu d'impedir l'aparició de problemes, de disminuir la incidència dels problemes, mitjançant el control dels factors causals.

Prevenició secundària

La prevenició secundària s'orienta a detectar els possibles problemes als seus estadis més inicials i actuar com més aviat millor evitar més complicacions.

Prevenició terciària

S'encamina cap a intentar rectificar o solucionar els problemes, amb l'objectiu de reduir les complicacions.

3. Informar sobre el grau d'adequació dels contractes a les regulacions bàsiques de la LAU i als requeriments administratius, que comportarà la qualificació dels registres.
4. Evitar pèrdues o modificacions fraudulentament dels contractes.
5. Facilitar als interessats accedir a una còpia autèntica dels contractes en qualsevol moment.

6. Promoure unes relacions contractuals més transparents i equilibrades.

Alineament amb els objectius de desenvolupament sostenible (ODS)

ODS 1. Erradicar la pobresa a tot el món en totes les seves formes
(...) garantint un accés universal a recursos i a serveis bàsics com l'habitatge, l'energia
(...) així com també fomentar la resiliència de les persones pobres i vulnerables davant les situacions de crisi (...)

ODS 7. Garantir l'accés a una energia assequible, segura, sostenible i moderna per a totes les persones
Es tracta de garantir que totes les persones tinguin accés als serveis energètics i d'incrementar el flux d'energia verda.

ODS 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.

Es tracta de situar les ciutats al centre del desenvolupament sostenible en un món cada vegada més urbanitzat.

Les ciutats han d'esdevenir capdavanteres en la generació de sistemes humans perdurables i de qualitat i han de garantir la seguretat i els mínims d'una vida digna per a tota la ciutadania: un habitatge en condicions assequibles, els serveis bàsics (...)

ODS 12. Garantir modalitats de consum i producció sostenibles
Es tracta de reduir el nostre impacte sobre el planeta produint i consumint només allò que necessitem.

(...) promoció de la gestió sostenible i de l'ús eficient dels recursos naturals (...)

ODS 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest

(...) educar intensament la ciutadania perquè actuï en conseqüència i aprengui a protegir-se de forma autònoma en situacions crítiques.

FONAMENTS JURÍDICS

L'objecte del Registre es fonamenta en allò previst a la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, articles 45 i 46, i més concretament els punts que a continuació es citen:

Article 45

Igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge

(...)

b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, un criteri o una pràctica aparentment neutres ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge. No hi ha discriminació

indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement i els mitjans emprats per a assolir aquesta finalitat són adequats i necessaris.

*c) L'assetjament immobiliari, entès com tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a **adoptar una decisió no volguda** sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatícia és indicatiu d'assetjament immobiliari.*

d) La utilització d'un infrahabitatge com a residència, la sobreocupació i qualsevol forma d'allotjament il·legal.

Article 46

Acció protectora de les administracions

1. Les mesures protectores que han d'adoptar les administracions públiques poden consistir en l'adopció d'accions positives en favor de col·lectius i persones vulnerables, (...) i l'exigència de l'eliminació d'obstacles i restriccions a l'exercici del dret a l'habitatge i d'ajustaments raonables per a garantir el dret a l'habitatge.

2. S'entén per ajustaments raonables les mesures dirigides a atendre les necessitats singulars de determinades persones per a facilitar-los, sense imposar una càrrega desproporcionada, la inclusió social i el gaudi del dret a l'habitatge en igualtat de condicions amb la resta de persones.

Vist l'informe emès, pel cap del servei d'Habitatge del Consell Comarcal, de data de signatura de 4 d'octubre de 2023.

Vist l'informe jurídic emès, pel secretari del Consell Comarcal, de data de signatura de 9 d'octubre de 2023.

S'ACORDA:

- 1- Aprovar el Reglament del Registre Comarcal de contractes d'arrendaments d'habitatges de primera residència (exp. X5011-000018/2023), que es transcriu a continuació:

"REGLAMENT DEL REGISTRE COMARCAL DE CONTRACTES D'ARRENDAMENTS D'HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA"

Article 1. Règim jurídic

És objecte del present reglament és regular el Registre Comarcal de Contractes d'Arrendaments d'Habitatges de Primera Residència, a l'emparament de l'establert en l'art 4.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

*El **Registre comarcal de contractes d'arrendaments d'habitatges de primera residència** té la naturalesa administrativa, es regeix per aquestes normes i per les que es puguin dictar com a complementàries o de desenvolupament.*

El registre és una acció positiva per afavorir l'exercici del dret a l'habitatge de tota la ciutadania i especialment dels col·lectius vulnerables o amb falta d'informació o dificultats per accedir a l'habitatge.

Article 2. Adscripció orgànica.

El registre estarà a càrrec de la Servei Comarcal d'Habitatge.

Article 3. Objecte

L'objecte d'aquest registre es fonamenta en allò previst a la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, articles 45 i 46, i més concretament els punts que a continuació es citen:

Article 45

Igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge

(...)

*b) **La discriminació indirecta**, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, un criteri o una pràctica aparentment neutres ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge. No hi ha discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement i els mitjans emprats per a assolir aquesta finalitat són adequats i necessaris.*

*c) L'assetjament immobiliari, entès com tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a **adoptar una decisió no volguda** sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatícia és indicatiu d'assetjament immobiliari.*

d) La utilització d'un infrahabitatge com a residència, la sobreocupació i qualsevol forma d'allotjament il·legal.

Article 46

Acció protectora de les administracions

*1. Les mesures protectores que han d'adoptar les administracions públiques poden consistir en l'adopció **d'accions positives** en favor de col·lectius i persones vulnerables, (...) i l'exigència de l'eliminació d'obstacles i restriccions a l'exercici del dret a l'habitatge i d'ajustaments raonables per a garantir el dret a l'habitatge.*



CONSELL COMARCAL ALT PENEDES

2. S'entén per ajustaments raonables les mesures dirigides a atendre les necessitats singulars de determinades persones per a facilitar-los, sense imposar una càrrega desproporcionada, la inclusió social i el gaudi del dret a l'habitatge en igualtat de condicions amb la resta de persones.

L'objecte és el registre qualificat, amb caràcter purament informatiu i voluntari, dels contractes d'arrendament d'habitatges de primera residència amb les finalitats de:

- Oferir una acció protectora positiva, preventiva i promotora per afavorir relacions contractuals, en l'àmbit de l'arrendament de l'habitatge habitual, de qualitat, normatives i equilibrades, tot i facilitant el gaudi del dret a l'habitatge.
- Evitar pèrdues o modificacions fraudulentos dels contractes.
- Facilitar als interessats accedir a una còpia autèntica en qualsevol moment.
- Informar sobre el **grau d'adequació dels contractes** a les regulacions bàsiques de la LAU i als requeriments administratius, que comportarà la qualificació dels registres.
- Afavorir una relació contractual més transparent i equilibrada.

2. La inscripció al registre és voluntària, **no suposa cap garantia ni dret addicional, ni té cap efecte sobre la validesa o correcció del contracte, ni sobre la capacitat de les parts** per la signatura del contracte, ni sobre la validesa dels documents presentats.

Article 4. Llibres del registre.

1. El registre estarà constituït pels expedients administratius que generin les sol·licituds d'inscripcions.

3. El registre només tindrà caràcter informatiu.

Article 5. Eficàcia de les inscripcions al registre.

1. El Consell Comarcal garanteix que, als seus efectes, les inscripcions al registre i les certificacions que se'n facin tindran total validesa sempre que no hi hagi una altra prova en contrari.

2. El Consell Comarcal no garanteix, però, que les certificacions del seu contingut tinguin efectes davant d'altres administracions o davant els tribunals.

3. El Consell Comarcal no garanteix la veracitat del contingut de les inscripcions, quan hagin estat conseqüència de manifestacions dels interessats o hagin sofert variacions no comunicades al Consell Comarcal.

Article 6. Declaracions i actes que es poden inscriure.

Seran objecte d'inscripció:

- Els contractes d'arrendament entre particulars o entre particulars i persona jurídica, d'habitatges situats als municipis de la comarca de l'Alt Penedès.
- Les declaracions i documents que modifiquin o resolguin els contractes registrats.
- Els contractes d'arrendament gestionats per la Borsa de Lloguer de l'Alt Penedès es registraran de forma automàtica.

Article 7. Requisits per a la inscripció

1. Per a practicar les inscripcions caldrà complir els requisits següents:

- a. Presentar una sol·licitud conjunta signada pels arrendadors i arrendataris. També s'acceptaran sol·licituds fetes només per una de les parts o per una sola persona que formi part d'una de les parts o pels seus representants si així consten en el contracte o en document vàlid. Els sol·licitants s'hauran d'acreditar de forma vàlida.

2. Els requisits s'han d'acreditar de la forma següent:

- Presentació del DNI, o document d'identificació personal
- Contracte de lloguer signat per totes les parts.
- Volant de convivència dels arrendataris.
- Últim rebut que acrediti el pagament del lloguer.

3. El Consell Comarcal podrà requerir la presentació de la documentació complementària que cregui convenient per donar compliment als anteriors requisits.

4. Si la documentació és incompleta, el Consell Comarcal requerirà formalment els interessats per tal que dins un termini prudencial, no superior a un mes, la completin. Si no ho fan, resoldrà desestimar la sol·licitud.

5. També podrà demanar altres documents complementaris quan es pugui apreciar raonablement que hi ha indicis que algun dels requisits no pot ser complert.

6. Els contractes d'arrendament gestionats per la Borsa de Lloguer de l'Alt Penedès es registraran de forma automàtica i en aquest sentit no serà necessària cap inscripció ni documentació addicional.

Article 8. Primera inscripció.

La primera inscripció de cada contracte tindrà caràcter d'inscripció bàsica i suposarà la creació d'un expedient. En tot cas l'expedient es tancarà un cop transcorregut el temps de pròrroques obligatòries legalment establertes a la LAU, si no es comuniquen acords de prorroga.

Article 9. Altres inscripcions.



CONSELL COMARCAL ALT PENEDES

1. *Es podrà afegir qualsevol altre document posterior. La inscripció d'un document relatiu a la resolució acordada definitiva, comportarà el tancament de l'expedient.*
2. *Es podran afegir qualsevol mena de document que modifiqui el contracte inicial (incloent-hi comunicacions que efectuïn les parts entre elles), així com els documents que afectin a l'adquisició o pèrdua de drets de propietat o drets com arrendador.*
3. *Per a inscriure al registre les modificacions caldrà petició. El Consell comarcal no comunicarà les modificacions a la resta de parts, atès que el registre només té caràcter informatiu. En qualsevol moment, qualsevol part, degudament identificada com a tal, podrà sol·licitar còpia de la totalitat de l'expedient. La inscripció de modificacions o comunicacions no donarà cap validesa legal a aquestes. Aquesta sol·licitud no serà comunicada a la resta de parts.*

Article 10. Denegació.

1. *Si hi hagués algun obstacle que impedís les inscripcions, es denegaran per escrit i de forma justificada.*
2. *La denegació correspon al Cap del Servei Comarcal d'Habitatge.*

Article 11. Procediment.

1. *L'encarregat del registre obrirà un expedient administratiu per a cada sol·licitud d'inscripció que es presenti i per als contractes realitzats mitjançant la Borsa Comarcal de Lloguer.*
2. *El contingut de l'expedient serà, com a mínim el següent:*
 - A. *Sol·licitud.*
 - B. *Documents d'identificació personal.*
 - C. *Certificat o volant de convivència.*
 - D. *Contracte d'arrendament.*
 - E. *Últim rebut que acrediti el pagament del lloguer*
3. *Un cop presentada la sol·licitud i comprovada la documentació, s'inscriurà al registre i s'emetrà comunicació de la inscripció que informarà sobre l'adequació del contracte a la normativa en funció de la documentació presentada. Igualment s'indicarà la forma de millorar el contracte.*

La documentació que s'analitzarà és la següent:

1. *Contracte d'arrendament original signat per totes les parts*
2. *Documents d'identificació personal.*
3. *Volant de convivència per arrendataris.*
4. *Rebut que acrediti el pagament del lloguer*
5. *Nota simple cadastral.*

Documents que acrediten les obligacions administratives en relació al contracte d'arrendament:

1. *Justificant d'ingrés de fiança.*
2. *Cèdula d'habitabilitat.*

3. *Certificat energètic.*
4. *Justificant pagament de l'impost d'actes documentals.*
5. *Document referent la limitació legal de rendes de lloguer, si s'escau.*
6. *Qualsevol altre document i especialment aquells lliurat per un agent de la propietat o gestor similar.*

Si no es disposa d'aquesta documentació el Servei Comarcal d'Habitatge informará i facilitarà la seva tramitació, ja que és documentació obligatòria administrativa per a tot contracte de lloguer.

En cap cas el Servei Comarcal iniciarà cap acció administrativa o legal si manquen aquests justificants, ja que la finalitat del Registre de contractes és simplement informar sobre aquestes obligacions.

Article 12. Actuacions amb la finalitat de facilitar l'obtenció dels requisits administratius específics per al contractes d'arrendament

Tindran accés a aquestes actuacions les persones que hagin procedit a la sol·licitud d'inscripció al registre

1. *Servei de Suport per al ingrés de la fiança.*
2. *Tramitació sol·licitud cèdula d'habilitat*
3. *Informació sobre obtenció del certificat energètic*
4. *Suport obtenir l'acreditació de l'impost d'actes documentals*
5. *Informació sobre els índex o límits de renda legalment establerts.*

Article 13. Format del registre.

El registre estarà constituït pels conjunt d'expedients digitals corresponents al procediment.

Article 14. Accés a les dades.

A les dades del registre només hi tindran accés les parts del contracte, els tribunals, les altres administracions per causa justificada i les persones que acreditin fefaentment un interès personal i directe.

Disposició Final. *El present Reglament entrarà en vigor, un cop aprovat definitivament pel Consell Comarcal de l'Alt Penedès, i publicat el seu text íntegre en el Butlletí Oficial de la Província, quan hagi transcorregut però el termini que preveu l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local."*

- 2- *Sotmetre l'expedient a informació pública i audiència a les persones interessades, per un període de trenta dies, a efecte de formulació de reclamacions i/o suggeriments, mitjançant edicte per publicar en el BOPB i al tauler d'anuncis de la seu electrònica del Consell Comarcal.*

En cas que no es presentin reclamacions en el període d'informació pública, l'aprovació esdevindrà definitiva amb caràcter automàtic, sense necessitat d'adoptar un nou acord i serà el text publicat íntegrament en el BOPB, anunciant



CONSELL COMARCAL
ALT PENEDES

al DOGC les referències del BOPB en que s'hagi publicat el text. No entrarà en vigor fins que hagi transcorregut el termini de quinze dies hàbils previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

- 3- Donar trasllat de l'acord al servei d'Habitatge del Consell Comarcal, als efectes oportuns.

VOTACIÓ: *L'acord és aprovat per unanimitat dels consellers i de les conselleres presents dels grups polítics comarcals de CM, d'ERC-AM, del PSC-CP, de la CUP i del PP."*

I, perquè consti, expedixo aquest certificat per ordre i amb el vistiplau del president.

Vist i plau
El president

Xavier Lluch i Llopart