

Arrendamientos de bienes y, en particular, de vivienda. Lenguaje inclusivo y regulación material propuesta

Per

Pablo Salvador Coderch (Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, Universitat Pompeu Fabra); Rosa Milà Rafel (Universitat Pompeu Fabra)

Comunicació per l'Acadèmia llegida en sessió ordinària de data 28 de gener de 2025

Arrendamiento y arrendamiento de vivienda. Inversiones específicas de los inquilinos y controles de renta de primera, segunda y tercera generación

El contrato de arrendamiento tiene por objeto la cesión del uso temporal de una cosa a cambio de un precio o renta. Cuando el objeto del arrendamiento es una vivienda se genera casi inevitablemente una tensión entre la naturaleza temporal del contrato y la noción misma de habitar como “vivir, residir, morar, ocupar, poblar, anidar, asentarse, afincarse, arraigarse, establecerse, domiciliarse, alojarse, aposentarse, convivir, cohabitar, estar” (DRAE).

En torno a las viviendas, sus respectivos inquilinos suelen llevar a cabo muchas inversiones específicas que acaban por conformar un capital social más o menos considerable. Entonces si tomamos como referencia distintas regulaciones europeas y norteamericanas de controles de renta en el arrendamiento de vivienda, podemos distinguir entre controles de primera, de segunda y de tercera generación.

La distinción entre controles de renta de primera, segunda y tercera generación está en función de que establezcan, en la primera, niveles máximos estrictos de precios (*strict price ceilings*), las rentas son congeladas en su importe histórico al tiempo de la entrada en vigor de la regulación y quedan por importes inferiores a la renta de mercado. Por su parte, los controles de segunda generación limitan los niveles e incrementos de renta entre arrendamientos sucesivos y garantizan un retorno razonable a los propietarios. Finalmente, los controles de tercera generación afectan únicamente a las rentas de los arrendamientos en vigor, pero no a los futuros [Hanna Kettunen/Hannu Ruonavara, *Rent regulation in 21st Century. Comparative perspectives*. Housing Studies 2021, Vol. 36, NO 9 1446-1468 y Christine Whitehead/Peter Williams, “*Assessing the evidence on Rent Control from an International Perspective*”. LSE, October 2018 (trabajo encargado por la Residential Landlords Association), citando a Arnott (1995, 2003)].

Konstantin A. Kholodilin (Journal of Housing Economics, Vb G3, March 2024. 10. 1983. *Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review*

of the literatura) compara las regulaciones de 33 Estados europeos, cuyas políticas son muy variadas, aunque la mayor parte de los controles son de segunda y tercera generación. Además, y en 2020, según el artículo citado, el porcentaje de viviendas en arrendamiento privado en los Estados europeos analizados oscilaba notablemente: 52% en Suiza, 48% en Alemania, 41% en Suecia, 23% en Francia, 16% en Italia, 10% en España [mas, según Statista, “*Porcentaje de población con vivienda en propiedad en España de 2009 a 2022*”, publicado por Rosa Fernández, 8 de diciembre de 2023, este era de un 76,8% en 2022, con una ligera reducción desde 2009, cuando era de 79,6%; la misma fuente informaba de que la proporción de población viviendo en régimen de alquiler en 2021 era de en torno al 24% (Véase, asimismo, EUROSTAT, *Housing in Europe - 2023 edition*; y OECD Affordable Housing Database PHG.1 Rental Regulation)]. Igualmente el autor citado define regulación de rentas (“rent regulation”) como limitaciones al establecimiento del incremento de rentas por arrendadores privados (“limitations to rents setting and rent increases by private ... landlords”) y clasifica los 33 Estados europeos de acuerdo con el mayor o menor rigor de la regulación de rentas establecida en cada caso. Suecia, Dinamarca, Holanda, Irlanda, Austria y Francia siguen un sistema de segunda generación, mientras que países como Noruega, UK, Polonia, Alemania, Bélgica, Suiza o España siguen un sistema de tercera generación¹.

Parecidamente, en los Estados Unidos de América, Christina Stacey *et al.*, *Rent Control and the Supply of Affordable Housing*, SSRN (web 24.7.2024) revisan la muy amplia literatura secundaria sobre controles de renta en USA (más de 76.000 artículos) con ayuda de IA y concluyen que, efectivamente, los controles provocan una disminución global de la oferta, aunque con un matiz: no habría disminución de la disponibilidad de viviendas para personas con ingresos muy inferiores a la renta mediana, pero la hay para las que obtienen ingresos superiores a esta.

Wikipedia, “*Rent control in the United States*” (2022). Una Buena página descriptiva de la diversidad de regulaciones en los EEUU: 7 Estados -entre ellos California y Nueva York- y el Distrito de Columbia cuentan con localidades que establecen alguna forma de control de rentas; 37 lo prohíben o evitan; y 7 permiten su establecimiento, pero ninguna ciudad lo ha realizado. Históricamente las regulaciones sobre control de rentas se asocian con las guerras mundiales, episodios de inflación elevada, pandemias o población elevada en viviendas de alquiler. Son, por lo general, regulaciones en flujo constante. Economistas de un lado y otro del espectro ideológico (desde Milton Friedmann y George Stigler, en 1946, hasta Paul Krugman, en 2000, coinciden en que los topes de rentas reducen la cantidad y calidad de la oferta de viviendas en alquiler. Pero hay igualmente consenso en que el control reduce la asimetría informativa y los costes de transacción que afectan a los arrendatarios de viviendas, así como que protege sus inversiones específicas y evita desahucios masivos en crisis económicas o situaciones de emergencia social.

En Barcelona, puede verse Eduardo González de Molina (egonzalez@imhab.cat), “*The role of rent control in Barcelona’s housing policy. Rethinking Rent Control in Spain*”. Ajuntament de Barcelona. April 26th, 2022. Contexto de Barcelona:

- Cantidad reducida de viviendas en alquiler social (menos del 2%).
- Proporción igualmente reducida de la oferta privada de alquiler de viviendas (14% en España / 38% en Barcelona).
- Inversión pública reducida en viviendas (menos del 0,5 del PIB).
- Aumento de las rentas (antes de la pandemia del COVID-19).

¹ En todo caso, los sistemas se han de considerar en los marcos de los respectivos macrosistemas de Estado de Bienestar de cada país (social democrático, corporativista o liberal, en la clasificación clásica de Esping-Andersen, *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Cambridge, Polity Press, 1990, luego se han añadido los sistemas postsocialista y el de Europa del Sur).

- Regulaciones poco intensivas del sector privado del arrendamiento inmobiliario (hasta el establecimiento de controles de rentas).

El stock de viviendas en alquiler social era en 2019 de más de un 35% en Holanda, de algo menos de un 25% en Austria y Dinamarca, de un 17% en UK, de algo más de un 15% en Francia, pero es bajo en Alemania y muy bajo en España.

Las soluciones políticas pasan, para el autor, por incrementar el stock de viviendas públicas en alquiler social, la construcción industrializada, la adquisición de viviendas en el sector privado, el uso temporal de viviendas asequibles (Borsa, Habitat 3), Partnerships público-privados (Habitatge Metròpolis Barcelona), urbanismo inclusivo (30-40%), regulación de apartamentos turísticos (PEUAT) y control de rentas.

Joan Morràs/José García Montalvo, *The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia*. BSE Working Papers, nº 1345 (February 2023, revised September 2023). Efectos asimétricos en los precios (reducciones), que no son sustanciales en los arrendamientos más sencillos, pero sí lo son en los que están en el tope de la distribución. Ganan así más los inquilinos de viviendas de calidad superior que los de viviendas de calidad inferior. La oferta en los ayuntamientos sujetos a control cayó en un 10%. Efecto negativo: reducción de la oferta. Efecto positivo: conservación o incremento del capital social de los inquilinos. Así las redes sociales, laborales y familiares de los inquilinos actuales mejoran.

A la pregunta sobre cómo conseguir un control de rentas sin afectar muy negativamente a la oferta de viviendas en alquiler cabe responder con propuestas tales como:

- A) Eximir a las viviendas nuevas, a construir, del control.
- B) Permitir a los arrendadores incrementar moderadamente las rentas según la inflación anual.
- C) Incentivar el buen mantenimiento y reparación del stock existente.
- D) Mejorar el sistema de transporte y en especial el de transporte público con el objeto de situar los objetos clásicos de las inversiones específicas entre los inquilinos en torno a una hora o un poco más de duración del transporte necesario para alcanzarlas.

Regulación catalana. Cuestiones de lenguaje y, en particular, el masculino genérico

Cabe ahora una breve referencia final a cuestiones relacionadas con el lenguaje inclusivo en el *Avantprojecte de llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya, de 18.7.2022*. Su exposición de motivos dice que: “[L]a redacció de la llei, com és preceptiu, ha tingut en compte el llenguatge inclusiu sense que aquesta exigència hagi estat en cap cas un obstacle a la claredat de la disposició legal”: (E. de M.). Y así se refiere a expresiones tales como “la part arrendadora”, “la part arrendatària” o “les persones successors”. Sin embargo, el texto utiliza luego expresiones tales como “successors universals” (art. 623-12.2), “els progenitors”, “arrendatari” (art. 623-82.1) o “Millores fetes per l’arrendador” (título del art. 623-60).

Sin embargo, los recursos lingüísticos mencionados no se utilizan siempre y así el art. 623-82.1 dice: “L’arrendament d’habitació és el contracte pel qual la part arrendadora s’obliga a atribuir a l’arrendatari l’ús exclusiu d’una habitació i el Dret a utilitzar altres estances o espais de l’habitatge d’ús comú...”.

En relación con el lenguaje inclusivo cabe mencionar finalmente tres criterios coincidentes.

En primer lugar, la *Nota de la Real Academia Española sobre las “Recomendaciones para un uso no sexista del lenguaje en la Administración parlamentaria”* (13.2.2024):

- ¿Masculino inclusivo? “Hemos argumentado en múltiples ocasiones que el género masculino es inclusivo (en español y en otras muchas lenguas) en gran número de contextos, y hemos explicado también con detalle que el hecho de que no lo sea en algunos casos no debe llevar a la absurda conclusión de que no lo es nunca. El documento de la Mesa del Congreso da a entender que los hablantes que no aplican los recursos allí expuestos se expresan en un lenguaje sexista. Sería, pues, sexista, el lenguaje cotidiano de la mayor parte de los millones de hispanohablantes de todo el mundo. Sería igualmente sexista ... el lenguaje de la literatura, el ensayo, la ciencia, el cine, el periodismo y tantos otros ámbitos ... No se avanza en la consecución de la igualdad democrática de hombres y mujeres forzando de manera artificial la gramática y el léxico de la lengua española...”
- ¿Femenino genérico? No es gramaticalmente correcto, ni en catalán ni en castellano, genera confusión, pues “las mujeres” o “les dones” excluye a los hombres.
- ¿Plural genérico (masculino plural)? “los socios” y no “las personas asociadas”. “Los socios y las socias” no sería mucho mejor, Señoras y Señores, que “Las socias y los socios”. Y “Las personas asociadas” es artificioso.

En segundo lugar, la Secció Filològica de l’IEC, reunió plenària de 20.10.2023: “*El llenguatge inclusiu: compatibilitat dels recursos estilístics dels usos no sexistes amb la normativa lingüística*”, cuyo texto íntegro se reproduce en Anexo, favorece también el masculino genérico.

En tercer lugar y finalmente, el criterio de la República Francesa incorpora la idea de que “*Le masculin l’emporte sur le féminin*”. El género masculino es no marcado, heredero del neutro en latín. Cuando el género masculino encuentra al femenino en una frase, la

concordancia se hará de acuerdo con el primero: “He coincidido con tres chicos y dos chicas y todos parecían estar muy contentos”.

Parecidamente, los tres grupos de criterios mencionados renuncian a la utilización de terminaciones específicas para un hipotético tercer género. Una línea conductora razonable partiría de la idea que el arranque o inicio del discurso debería incluir una referencia educada a ambos géneros, femenino y masculino (“Señoras y señores”, “Amigas y amigos”, pero también “Apreciadas y apreciados colegas”), para a continuación utilizar el masculino plural como genérico.

Anexos

Anexo I. Secció Filològica de l'IEC, reunió plenària de 20.10.2023: “El llenguatge inclusiu: compatibilitat dels recursos estilístics dels usos no sexistes amb la normativa lingüística”

“EL LLENGUATGE INCLUSIU: COMPATIBILITAT DELS RECURSOS ESTILÍSTICS DELS USOS NO SEXISTES AMB LA NORMATIVA LINGÜÍSTICA

Document aprovat per la Secció Filològica en la reunió plenària del 20 d'octubre de 2023

Introducció

Recentment, se sol aplegar sota la denominació de *llenguatge inclusiu* un conjunt de recursos lingüístics que pretenen evitar la discriminació en el llenguatge, sigui per raó de gènere, raça, llengua, edat o orientació sexual, entre altres.

Els canvis socials, quan són importants i creen situacions duradores, solen provocar modificacions en la llengua. Pel que fa, concretament, al gènere, basta llegir els primers resultats de la cerca per la marca valorativa «En recessió» feta al *Diccionari de la llengua catalana* (DIEC) per obtenir exemples d'aquesta evolució:

alcalde: alcaldessa

3 f. [LC] *EN REC.* Muller de l'alcalde.

apotecari: apotecària

2 f. [LC] *EN REC.* Muller de l'apotecari.

Les conquestes socials en el terreny de la igualtat dels sexes han fet evolucionar la llengua. El camí invers, en canvi, és més aviat incert. Sigui com sigui, constatem que en l'actualitat hi ha usuaris de la llengua i fins i tot institucions que, guiats per una voluntat encomiable de reflectir en l'ús lingüístic la igualtat dels sexes, apliquen recursos estilístics dirigits a subratllar la presència d'homes i dones en determinats col·lectius, o bé a evitar interpretacions literals que poguessin conduir a interpretacions errònies en el sentit que aquests col·lectius inclouen només homes. Es tracta d'estratègies estilístiques que, en general, es poden emprar sense transgredir la normativa lingüística i solen ser recursos lingüístics ja existents en la nostra llengua.

Observem, tanmateix, que més enllà d'aquests usos estilístics han sorgit algunes tendències de manipulació conscient de la gramàtica per a fer-la evolucionar en un determinat sentit, una evolució diferent de la que és habitual en les llengües naturals, guiades en aquest àmbit per la convenció tàcita, diferent de la que sol aplicar-se en determinades innovacions ortogràfiques o terminològiques en què la convenció és explícita.

Aquest document no inclou cap modificació normativa; tan sols pretén recordar quins són els recursos que la normativa de la llengua catalana sanciona com a adequats per a l'expressió del gènere gramatical i que han estat recollits en els textos normatius (*Diccionari de la Llengua Catalana*, *Gramàtica de la Llengua Catalana*, *Ortografia Catalana*).

1. El masculí genèric

Recordem, abans de res, la distinció entre gènere i sexe des del punt de vista gramatical. El gènere és una propietat gramatical que permet establir classes morfològiques de substantius: la classe dels substantius masculins i la dels femenins en català (però la dels masculins, la dels femenins i la dels neutres en llatí o alemany). El gènere no s'associa a cap diferència semàntica en la majoria

dels substantius. Així, no hi ha cap raó semàntica perquè *cel* o *nadó* siguin masculins (*el cel*, *el nadó*) i *lluna* o *persona* femenins (*la lluna*, *la persona*). Hi ha, però, un petit grup de substantius en què sí que s'estableixen diferències semàntiques relacionades amb el sexe. Es tracta, concretament, de molts dels substantius que designen persones (*avi* i *àvia*, *secretari* i *secretària*, *psicòleg* i *psicòloga*, etc.), i d'alguns dels que designen altres éssers vius (*gat* i *gata*, *lleó* i *lleona*, etc.). En aquest grup de substantius, el masculí és el terme no marcat o extensiu de l'oposició de gènere, i el femení el terme marcat o intensiu. El sexe, en canvi, fa referència a la divisió en determinades espècies d'éssers vius entre mascles i femelles d'acord amb un conjunt de trets bioquímics, fisiològics i orgànics.

Tal com s'explica a la *Gramàtica de la llengua catalana* de l'IEC (vg. GIEC § 6.2.1, GEIEC § 4.2 i GBU § 5.2), en català, com en les altres llengües romàniques, el masculí és el gènere no marcat. L'ús del masculí genèric és una característica de la nostra llengua, entre d'altres. En aquells casos en què s'estableixen distincions sexuals a partir d'oposicions de gènere, el terme no marcat pot incloure tots els elements sense establir distincions de sexe. Per això, amb l'oració *Els gossos d'atura són molt intel·ligents* ens podem referir a la classe de gossos d'atura en general, sense diferenciar-hi mascles ni femelles. En canvi, el femení té un ús específic i lingüísticament es considera el gènere marcat i, doncs, no pot incloure individus de gènere diferent.

2. El femení genèric

En alguns contextos, sobretot de caràcter polític o social, es reivindica la visibilitat de les dones a través del llenguatge, cosa que duu a cercar alternatives al masculí genèric. Amb aquesta voluntat d'evitar el masculí genèric i de contrarestar-ne l'ús, en alguns àmbits s'ha estès una pràctica consistent a fer servir el femení com a genèric. Aquest ús no s'ajusta a la gramàtica catalana, com hem explicat en parlar del masculí genèric.

Així, emprar el femení per a referir-se a un conjunt de persones format per homes i per dones provoca una interpretació en què els homes en queden exclosos. La interpretació per defecte és que es fa referència a un conjunt format exclusivament per dones. Per tant, es tracta d'un ús que pot generar expressions equívokes i confuses.

3. Algunes estratègies per a fer visibles les dones en el discurs

A fi de fer visibles les dones a través del llenguatge i, doncs, com a alternativa al masculí genèric, el català disposa de diversos recursos lingüístics que no contravenen la normativa.

3.1 Les formes dobles

En alguns contextos, es pot recórrer a les formes dobles. Aquest recurs consisteix a explicitar tant el masculí com el femení d'un mateix nom per mitjà de la coordinació, i permet que es facin visibles les dones en contextos com ara les referències genèriques a professions, càrrecs o funcions (*Entrevistarem les enginyeres i els enginyers del projecte*).

De vegades, aquests noms porten especificadors, com ara articles, demostratius o possessius, que es poden repetir. També es pot optar per mantenir només els del primer nom, amb el qual concorden en gènere i nombre: *Els presidents i (les) presidentes dels països signataris*.

Quan es desdoblen noms modificats per un mateix adjectiu, es pot mantenir només l'adjectiu de darrere del segon nom i, aleshores, hi concorda en masculí: *Els socis i (les) sòcies implicats en l'estafa hauran de declarar*. Atès que en català el masculí és el gènere no marcat i inclou tant homes com dones, la concordança de l'adjectiu en femení implicaria l'exclusió del sexe masculí. Per exemple, en una frase com *Els socis i les sòcies implicades en l'estafa hauran de declarar* s'interpretaria que només les sòcies estan implicades en l'estafa.

D'altra banda, si es coordinen dos sintagmes preposicionals, també es pot elidir la preposició que encapçala el segon element: *Enviarem l'informe al director o (a la) directora de l'escola*.

Cal tenir present que hi ha substantius que tenen la mateixa forma per al masculí i el femení, com ara *esportista*. En aquests casos, recórrer al desdoblament de formes amb la repetició de la mateixa paraula, *Els esportistes i les esportistes d'alt nivell*, genera una construcció molt feixuga. També resulta forçat el recurs de coordinar articles i, per tant, és preferible evitar construccions com ara *Els i les esportistes d'alt nivell*.

Les formes dobles cerquen evitar la interpretació del masculí com a restringit (només els enginyers) o com a genèric (enginyers i enginyeres), però poden fer el text excessivament redundat, especialment si es desdoblen tots els elements amb flexió de gènere (articles, adjectius, participis, etc.). D'altra banda, convé no abusar d'aquest recurs estilístic, sobretot en el cas de les formes dobles abreujades (*benvolguts/udes*), perquè pot dificultar la lectura del text, especialment si és llarg.

3.2. Altres recursos

Cal recordar que en català disposem de diversos recursos gramaticals que permeten referir-se a conjunts de persones en què hi ha tant homes com dones.

Així, en alguns contextos, es pot optar per mots col·lectius, que són noms amb un referent plural, malgrat que tenen forma singular (*el professorat*). Atès que es tracta de mots que poden designar conjunts de persones que inclouen tant homes com dones, els col·lectius són sovint una alternativa estilística a l'ús del masculí genèric plural (*els professors*, referit a homes i dones). Ara bé, cal tenir en compte que un col·lectiu no pot substituir la suma de persones individuals en tots els casos. Els noms en plural i els noms col·lectius no sempre són intercanviables perquè responen a necessitats expressives diferents. Així, pot existir un nom col·lectiu per a un determinat grup de persones que en certs contextos creï problemes d'inadequació semàntica o gramatical (per exemple, no són adequades les frases *Sortiran de l'escola acompanyats pel professorat* o *El teu fill i la teva neboda han estat bon alumnat meu*).

Hi ha altres recursos gramaticals, com ara el tractament de vós (*Us apuntarem a la llista d'espera*) o el pronom *tothom* (*Tothom s'hi pot apuntar*), que són alternatives possibles a certs masculins genèrics (*Us convidem* en comptes de *El convidem*, amb valor genèric) i eviten desdoblaments innecessaris (*Serà important per a tothom* en comptes de *Serà important per a tots i totes*). També es pot recórrer a substantius epicens, com *infant* (en comptes de *nens i nenes, nins i nines, xiquets i xiquetes*) o *persona*. En aquest cas, convé no recórrer a formes artificioses o a sintagmes que poden aportar un significat diferent del pretès com en el cas de *persona treballadora* (en comptes de *treballadors* o de *treballadors i treballadores*), atès que, com a adjectiu, “treballador – treballadora” vol dir ‘que és afectat a treballar’. Cal no oblidar la concordança de participi amb el complement directe, un recurs que pot contribuir a identificar el gènere d'aquesta part de l'oració, especialment en aquells parlars en què aquesta concordança s'ha mantingut (GIEC § 13.5.2.4): *L'hospital necessitava pediatres i n'ha contractades tres* deixa clar que es tracta de tres metgesses d'aquesta especialitat sense haver de recórrer a cap altra explicitació.

Aquests i altres recursos són alternatives estilístiques que solen vincular-se als textos administratius i als discursos polítics i que, en general, no contravenen la norma lingüística. Es tracta d'estratègies que convé alternar, segons el context. És a dir, cal determinar el recurs més adequat en cada cas, tenint en compte el tipus de text que s'elabora, quina finalitat té i a qui va destinat, entre altres factors discursius. D'aquesta manera, s'evitarà que les construccions que se'n puguin obtenir siguin feixugues, forçades o fins i tot equívocues i així el resultat final serà un discurs clar i coherent, d'acord amb el context.

Sigui com sigui, l'ús del gènere no marcat com a genèric és plenament normatiu i no implica cap voluntat d'ocultar la presència de dones en un determinat col·lectiu.

4. L'ús de *-i* com a marca flexiva de gènere

Tal com s'ha dit, en general les propostes de llenguatge inclusiu són criteris d'estil externs a la norma específicament lingüística i, per tant, no tenen cap contravençió normativa. En aquest marc també s'han fet propostes, com ara crear formes amb terminació *-i* (*ellis, fillis, totis*, etc.) per a evitar recórrer a la classificació binària masculí/femení. Ara bé, aquesta estratègia queda fora del marc normatiu i encara gramatical.

En aquest cas, no es tracta d'una tria estilística ja existent en la nostra llengua, és a dir, no és cap estratègia natural del català, sinó que s'ha creat manipulant el funcionament intern de la llengua i, per tant, contradiu el nostre sistema lingüístic. És, doncs, un recurs que contravé les normes internes del català.

Conclusió

En català, el masculí és el gènere no marcat i, per tant, es pot fer servir per a fer referència genèricament a grups o individus tant de sexe masculí com de sexe femení. Així, el masculí genèric permet referir-se conjuntament a persones de gènere masculí i femení. Tanmateix, si es vol subratllar el fet que en un determinat conjunt de persones hi ha tant homes com dones, hi ha diversos recursos estilístics que permeten fer-ho.

Aquests recursos són acceptables sempre que s'utilitzin adequadament i no creïn problemes d'ambigüitat, fluïdesa o complexitat. En alguns contextos, però, aquestes estratègies per a evitar la discriminació en el llenguatge poden ser innecessàries o artificioses, com el desdoblament sistemàtic de formes, que pot donar lloc a expressions complexes i a vegades de significat erroni o bé a errors de concordança. En tot cas, es tracta de tries individuals o corporatives que, com a tals, ni s'haurien de prohibir ni s'haurien de fer obligatòries.

Cal assenyalar que hi ha estratègies que contravenen la gramàtica del català, com és l'ús del femení com a genèric, que produeix expressions equívokes i confuses, o la creació d'un pretès gènere neutre (*totis*), atès que és una fórmula artificial externa al funcionament de la nostra llengua. Finalment, cal recordar que els canvis en la normativa lingüística són sovint fruit dels canvis en l'ús social.”

Anexo II. Fuentes y materiales

I. Arrendamientos de vivienda

1. Regulación estatal

1.1. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

1.1.1. Nuevos contratos de arrendamiento en zonas de mercado residencial tensionado. Artículo 17, apartados 6 y 7 LAU.

1.2. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece una serie de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, para lo cual modifica varios artículos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

1.2.1. Art. 18.2.d). La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado tensionado será de tres años y podrá prorrogarse anualmente.

- 1.2.2. Disposición adicional undécima: “El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento”.

Con el objetivo de dar cumplimiento a dicha ley, el INE definió el Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (denominado con las siglas, IRAV). El IRAV se define como el valor mínimo entre la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo, la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente y las tasas de variación anual media ajustada del IPC y del IPC subyacente, medidas como la diferencia entre las tasas de crecimiento anual tanto del Índice de Precios de Consumo como del Índice de Precios de Consumo subyacente de cada mes y un parámetro de referencia que representa la inflación esperada a medio plazo, ajustadas con un coeficiente moderador. El índice puede consultarse en: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177110&menu=ultiDatos&idp=1254735976607.

- 1.3. Sistema de índices de precios de referencia. Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se determina el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos BOE 66, 15 de marzo, p. 31056). Arrendadores grandes tenedores, inmuebles en zonas de mercado tensionado.
- 1.4. Zonas de mercado residencial tensionado según Resolución de 14 de marzo de 2024. Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el primer trimestre de 2024 BOE 66, 15 de marzo de 2024, p.31058). En Cataluña se incluye 140 municipios, entre otros Barcelona. Tres años desde el día siguiente a la publicación de la Resolución. Periodo de vigencia de la zona tensionada: desde el 16 de marzo de 2024 hasta el 16 de marzo de 2027.
- 1.5. Zonas de mercado residencial tensionado según Resolución de 8 de octubre de 2024. Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2024. BOE núm. 244, de 9 de octubre de 2024. A partir del 10 de octubre de 2024 la limitación del precio del alquiler de vivienda también se aplica a 131 municipios más. Periodo de vigencia de la zona tensionada: desde el 10 de octubre de 2024 hasta el 10 de octubre de 2027.

2. Regulación catalana

Zonas de mercado residencial tensionado

- 2.1. Zonas de mercado residencial tensionado según RESOLUCIÓN TER/800/2024, de 13 de marzo, por la que se modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la que se declaran zonas de mercado residencial tensionado en diversos municipios, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, de 14 de mayo, por la que se regula el derecho a la vivienda (DOG número 9122 de 14 de marzo de 2024), Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Secretaria d'Habitatge
- 2.2. Zonas de mercado residencial tensionado según 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 Catalunya, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por la que se regula el derecho a la vivienda. (Obra en una nueva ventana) (DOG número 9196 de 3 de julio de 2024).

Contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en Cataluña: regulación, dictámenes del Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya y sentencias del Tribunal Constitucional

- 2.3. Decret Llei 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 Catalunya en el ámbito de la hipoteca (DOG núm. 7890, de 05.06.2019).
Derogado por: “Acuerdo de derogación del Decreto Llei 9/2019, de 21 de mayo, del Ple del Parlament, en la sesión celebrada el 26 de junio de 2019. Una vez celebrado el debate, se sometió a votación la propuesta de validación o derogación y el Decreto Llei no ha sido validado expresamente como establece el artículo 64.2 de la Constitución de Catalunya. En consecuencia, el Decreto Llei 9/2019 queda derogado”.
- 2.4. Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya. Dictamen del 4/2019, de 17 de junio, sobre el Decreto Llei 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 Catalunya en el ámbito de la hipoteca.
- 2.5. Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. Declarada inconstitucional por las STC 37/2022, de 10 de marzo de 2022 y 57/2022, de 7 de abril de 2022 (*vid.* los preceptos declarados inconstitucionales en los puntos 2.7 y 2.8).
- 2.6. Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya. Dictamen 7/2020, de 5 de agosto, sobre la Proposición de Ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.
- 2.7. Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia 37/2022, de 10 de marzo de 2022. Recurso de inconstitucionalidad 6289-2020. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso respecto de diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Catalunya 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.

Fallo: “1.º Declarar que son inconstitucionales y nulos, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, los siguientes artículos de la Ley del Parlamento de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre: 1, 6 a 13, 15 y 16.2; las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera; la disposición transitoria primera, y la disposición final cuarta, letra b).

2.º Declarar que la disposición adicional cuarta de la Ley del Parlamento de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, es inconstitucional y nula.

3.º Declarar que la disposición final tercera de la Ley del Parlamento de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, es inconstitucional en los términos del fundamento jurídico 4 e).

4.º Desestimar el recurso en todo lo demás”.

- 2.8. Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia 57/2022, de 7 de abril de 2022. Recurso de inconstitucionalidad 4203-2021. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.

Fallo: “1.º Declarar la pérdida de objeto del presente recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el presidente del Gobierno frente a la Ley del Parlamento de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (...), en lo que se refiere a la impugnación de los artículos 1, 6 a 13, 15 y 16.2, las disposiciones adicionales primera, segunda, tercera, cuarta, la disposición transitoria primera, y la disposición final cuarta, letra b).

2.º Declarar inconstitucionales y nulos el art. 14, el inciso «o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior» del art. 16.1, el art. 17 y el art. 18”.

II. Regulación catalana sobre pisos turísticos

1. Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya (DOGC núm. 3669, 03/07/2002): artículo 50 bis.
2. DECRET 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya: artículos 221-1 y 221-2.
3. DECRET LLEI 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

III. Doctrina

1. Josep Ferrer Riba, “*L’arrendament d’habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per a un nou marc legal*”, Institut de Dret Privat Europeu i Comparat (coord.), *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d’ús temporal de béns*, 2021, pp. 287-358.
2. Observatorio de vivienda asequible (2023), “*¿Cuánta vivienda social hay en España? Solo el 2,5% del parque (En Europa -¿?- es el 9,3%). Hay casi 4 millones de viviendas vacías, que se concentran mayormente en las grandes ciudades. Pero además hay casi*

1 millón de viviendas con uso inferior a un mes y 2 millones y medio con uso esporádico.