

## NOTA INFORMATIVA. PUBLICACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2024, DE 24 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE (NOVA REGULACIÓ ARRENDAMENTS DE TEMPORADA A CATALUNYA)

El passat 25 d'abril de 2024, es va publicar el [Decret Llei 6/2024](#), de 25 d'abril de mesures urgents en matèria d'habitatge. La norma articula una modificació de la [Llei 18/2007](#), del Dret a l'habitatge de Catalunya, per tal de regular determinats aspectes dels contractes d'arrendament de temporada i del contracte d'arrendament d'habitatge.

### 1. Contracte d'arrendament de temporada

El contracte d'arrendament de temporada no té una regulació positiva específica en el nostre ordenament fins avui, de manera que la qualificació d'un contracte dins d'aquesta tipologia d'arrendament es realitza a través de l'exclusió del règim legal aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge habitual (articles 6 a 28 de la [Llei 29/1994](#), d'arrendaments urbans), i als habitatges d'ús turístic (regulats, entre d'altres, pel [Decret 75/2020](#) i el [Decret Llei 3/2023](#)). És a dir, els arrendaments de temporada són aquells que no compleixen els requisits per ser habitatge habitual ni per ser habitatge d'ús turístic, per la qual cosa queden fora de la regulació de la LAU i turística i es regeixen pel principi de l'autonomia de la voluntat, el Codi Civil i resta de normativa general aplicable a les obligacions i contractes.

Actualment, la Disposició Addicional Cinquena de la [Llei estatal 12/2023](#), del dret a l'habitatge, preveu la constitució d'un grup de treball per a l'establiment d'una regulació específica per a aquesta tipologia de contractes d'allotjament<sup>1</sup> i, per tant, és previsible que en un futur relativament proper canviï aquesta situació de manca de regulació expressa dins la legislació arrendatícia.

---

<sup>1</sup> Aquest grup de treball es va constituir al desembre de 2023, podeu seguir-ne l'evolució a través d'aquest link: <https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mie-27122023-1841>

Sigui com sigui, la Generalitat s'anticipa i a través del nou Decret-Llei intenta delimitar l'àmbit dels contractes de temporada. Aquesta delimitació es duu a terme mitjançant l'addició d'un nou article a la Llei 18/2007 d'habitatge, el 66bis, que determina que qualsevol contracte de lloguer d'un habitatge s'haurà de subjectar al règim dels articles 6 a 28 de la Llei 29/1994 (i també a la resta de limitacions de renda i desnonament que deriven de l'aplicació de la Llei 12/2023 i de la declaració de zona de mercat tens dels municipis que consten a la [Resolució TER/800/2024](#)).

D'aquesta manera, només s'exclouen de l'aplicació del règim jurídic dels contractes d'arrendament d'habitatges els contractes de temporada que tinguin finalitat vacacional o recreativa. Tot els destinats a altres finalitats que fins ara podien considerar-se de temporada (p.e. per a estudis, desplaçaments temporals laborals, assistència mèdica o d'altres en els quals constava el caràcter temporal) hauran de subjectar-se, necessàriament, a les previsions protectores derivades del règim jurídic aplicable al contracte de lloguer d'habitatge.

El mateix succeeix amb els contractes de lloguer d'habitacions o altres fragmentacions d'una unitat d'habitatge, que el Decret Llei també subjecta, en endavant, al règim jurídic aplicable als contractes de lloguer d'habitatge, si es formalitzen per a satisfer aquesta necessitat.

La qualificació fraudulenta d'un contracte d'arrendament infringint aquesta nova configuració es considerarà ara una infracció molt greu en matèria d'habitatge, susceptible de sancions de quantia molt elevada (mínim 90.001 i màxim 900.000 euros).

Com a Decret-Llei que és, la nova norma entra en vigor de forma immediata, però val a dir que caldrà comprovar si finalment es convalida o no al Parlament, ja que si no fos així aquesta vigència es perdria i hauria estat merament temporal. En aquest sentit, és molt possible que es produeixi un qüestionament de la constitucionalitat del Decret Llei per extralimitació competencial. Ja hi ha sentències del Tribunal Constitucional<sup>2</sup> en les quals es determina que la Generalitat no tindria competències per a la regulació dels aspectes bàsics del contracte d'arrendament.

---

<sup>2</sup> Veure sentències del Tribunal Constitucional números 37/2022 i 57/2022, relatives a la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

## 2. Altres modificacions que afecten al contracte d'arrendament d'habitatge.

El Decret Llei 6/2024 també articula altres novetats que caldrà tenir en compte en relació als contractes d'arrendament d'habitatge. Així, quan s'ofereixi en arrendament un habitatge i, en el seu cas, en el contracte de lloguer que es formalitzi, caldrà subministrar obligatòriament la informació que us detallem:

- a) El preu de la darrera renda de l'habitatge, si va estar llogat en els darrers 5 anys.
- b) El preu que resulti de l'aplicació de l'índex de referència del preu del lloguer, si l'habitatge està en una zona declarada de mercat residencial *tensat*. Caldrà lliurar també a l'arrendatari un document justificatiu del preu de l'índex aplicable a l'habitatge.
- c) Tant si el propietari té la condició de gran tenidor com si no, cal informar si l'habitatge està en una zona declarada de mercat residencial *tensat*.

L'incompliment d'aquestes obligacions d'informació es tipifica com a infracció lleu, que pot ser objecte de multes d'entre 3.000 i 9.000 euros.

## 3. Règim sancionador per incompliment dels límits de preus aplicables als arrendaments d'habitatges ubicats en zones de mercat residencial *tensat*.

Es reforma el règim sancionador de la Llei 18/2007 per a afegir com a nou supòsit infractor l'incompliment dels límits de preus dels contractes d'arrendament d'habitatge, segons l'escalat que us indiquem a continuació:

- a) Quan el contracte de lloguer ultrapassi en més del 30% el preu màxim permès, la infracció es qualificarà com a molt greu, i comportarà una multa d'entre 90.000 i 900.000 euros.
- b) Quan el contracte de lloguer ultrapassi entre un 10% i no superi el 30% del preu màxim permès, la infracció es qualificarà com a greu i comportarà una multa d'entre 9.001 i 90.000 euros.
- c) Quan el contracte de lloguer no ultrapassi el 30% del preu màxim permès, la infracció es qualificarà com a lleu i comportarà una multa d'entre 3.000 i 9.000 euros.

#### 4. Ampliació dels supòsits legals de dret de tanteig i retracte i de la seva regulació

L'ampliació del dret legal de tanteig i retracte s'articula a través d'una modificació de l'apartat 2 de l'article 15 de la Llei 18/2007, que ara estableix que la Generalitat podrà exercir el dret de tanteig i retracte a tots els municipis declarats de mercat residencial *tensat*, sense que sigui necessària la seva delimitació en el planejament urbanístic general o en el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

Així, amb la modificació que introdueix el Decret Llei 6/2024, qualsevol habitatge que transmeti un gran tenidor persona jurídica en una zona declarada de mercat residencial *tensat* (en aquest moment, els municipis que consten a la Resolució TER/800/2024) serà susceptible de l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

El nou Decret Llei 6/2024 estableix determinades mesures per a facilitar a la Generalitat l'exercici d'aquest dret, a través de l'establiment de determinades obligacions d'informació. En concret caldrà que, quan es comuniqui la voluntat de transmetre, s'incorpori la informació que us detallem:

- a) El títol de l'immoble, les condicions de la transmissió i la fórmula de transmissió prevista.
- b) La cèdula d'habitabilitat.
- c) El preu previst per a la transmissió, l'estat d'ocupació, i una valoració justificada del seu estat de conservació.

Es preveuen, com a criteris de prioritització de les adquisicions públiques derivades de l'exercici del dret, el fet que es tracti d'habitatges en bon estat situats en barris degradats i que tinguin un preu inferior al de mercat, així com aquells habitatges adquirits en el marc de processos d'execució hipotecària, compensació o pagament de deute.

#### 5. Altres modificacions

El Decret Llei 6/2024 també acorda modificar la [Llei 13/1996](#) per a facilitar que l'INCASOL pugui disposar de més recursos financers procedents dels dipòsits de fiances, per a exercir les seves finalitats.

Quedem a la vostra disposició per aclarir o ampliar el contingut d'aquesta nota i els recordem que les nostres dades de contacte són: [dcn@clavellcanalsconstulting.com](mailto:dcn@clavellcanalsconstulting.com) i [acc@clavellcanalsconsulting.com](mailto:acc@clavellcanalsconsulting.com).

Barcelona, 2 de maig de 2024

Dolors Clavell Nadal

Aleix Canals Compan