

## NOTA INFORMATIVA. PUBLICACIÓN DEL DECRETO LEY 6/2024, DE 24 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA (NUEVA REGULACIÓN ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA EN CATALUÑA)

El pasado 25 de abril de 2024, se publicó el [Decreto Ley 6/2024](#), de 25 de abril de medidas urgentes en materia de vivienda. La norma articula una modificación de la [Ley 18/2007](#), del Derecho a la vivienda de Cataluña, para regular determinados aspectos de los contratos de arrendamiento de temporada i del contracte de arrendamiento de vivienda.

### 1. Contrato de arrendamiento de temporada

El contrato de arrendamiento de temporada no tiene una regulación positiva específica en nuestro ordenamiento hasta hoy, de forma que la calificación de un contrato dentro de esta tipología de arrendamiento se realiza a través de la exclusión del régimen legal aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (artículos 6 a 28 de la [Ley 29/1994](#), de arrendamientos urbanos), y a las viviendas de uso turístico (regulados, entre otros, por el [Decreto 75/2020](#) y el [Decreto Ley 3/2023](#)). Es decir, los arrendamientos de temporada son aquellos que no cumplen los requisitos para ser vivienda habitual ni para ser vivienda de uso turístico, por lo cual quedan fuera de la regulación de la LAU y turística y se rigen por el principio de la autonomía de la voluntad, el Código Civil y resto de normativa general aplicable a las obligaciones y contratos.

Actualmente, la Disposición Adicional Quinta de la [Ley estatal 12/2023](#), del derecho a la vivienda, prevé la constitución de un grupo de trabajo para el establecimiento de una regulación específica para esta tipología de contratos de alojamiento<sup>1</sup> y, por lo tanto, es previsible que en un futuro relativamente próximo cambie esta situación de carencia de regulación exprés dentro de la legislación arrendaticia.

---

<sup>1</sup> Este grupo de Trabajo de constituyó en diciembre de 2023, podéis seguir la evolución a través de este link: <https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mie-27122023-1841>

Sea como fuere, la Generalitat se anticipa y a través del nuevo Decreto ley intenta delimitar el ámbito de los contratos de temporada. Esta delimitación se lleva a cabo mediante la adición de un nuevo artículo a la Ley 18/2007 de vivienda, el 66bis, que determina que cualquier contrato de alquiler de una vivienda se tendrá que sujetar al régimen de los artículos 6 a 28 de la Ley 29/1994 (y también al resto de limitaciones de renta y desahucio que derivan de la aplicación de la Ley 12/2023 y de la declaración de zona de mercado tenso de los municipios que constan a la [Resolución TER/800/2024](#)).

De este modo, solo se excluyen de la aplicación del régimen jurídico de los contratos de arrendamiento de viviendas los contratos de temporada que tengan finalidad vacacional o recreativa. Todo los destinados a otras finalidades que hasta ahora podían considerarse de temporada (p.e. para estudios, desplazamientos temporales laborales, asistencia médica u otros en los cuales constaba el carácter temporal) tendrán que sujetarse, necesariamente, a las previsiones protectoras derivadas del régimen jurídico aplicable en el contrato de alquiler de vivienda.

Lo mismo sucede con los contratos de alquiler de habitaciones u otras fragmentaciones de una unidad de vivienda, que el Decreto Ley también sujeta, en lo sucesivo, al régimen jurídico aplicable en los contratos de alquiler de vivienda, si se formalizan para satisfacer esta necesidad.

La calificación fraudulenta de un contrato de arrendamiento infringiendo esta nueva configuración se considerará ahora una infracción muy grave en materia de vivienda, susceptible de sanciones de cuantía muy elevada (mínimo 90.001 y máximo 900.000 euros).

Como Decreto ley que es, la nueva norma entra en vigor de forma inmediata, pero justo es decir que habrá que comprobar si finalmente se convalida o no en el Parlamento, puesto que si no fuera así esta vigencia se perdería y habría estado meramente temporal. En este sentido, es muy posible que se produzca un cuestionamiento de la constitucionalidad del Decreto Ley por extralimitación competencial. Ya hay sentencias del Tribunal Constitucional en las cuales se determina que la Generalitat no tendría competencias para la regulación de los aspectos básicos del contrato de arrendamiento.

## 2. Otras modificaciones que afectan al contrato de arrendamiento de vivienda.

El Decreto Ley 6/2024 también articula otras novedades que habrá que tener en cuenta con relación a los contratos de arrendamiento de vivienda. Así, cuando se ofrezca en arrendamiento una vivienda y, en su caso, en el contrato de alquiler que se formalice, habrá que suministrar obligatoriamente la información que os detallamos:

- a) El precio de la última renta de la vivienda, si estuvo alquilado en los últimos 5 años.
- b) El precio que resulte de la aplicación del índice de referencia del precio del alquiler, si la vivienda está en una zona declarada de mercado residencial *tensado*. Habrá que dar también al arrendatario un documento justificativo del precio del índice aplicable a la vivienda.
- c) Tanto si el propietario tiene la condición de gran tenedor como si no, hay que informar si la vivienda está en una zona declarada de mercado residencial *tensado*.

El incumplimiento de estas obligaciones de información se tipifica como infracción leve, que puede ser objeto de multas de entre 3.000 y 9.000 euros.

## 3. Régimen sancionador por incumplimiento de los límites de precios aplicables a los arrendamientos de viviendas ubicados en zonas de mercado residencial *tensado*.

Se reforma el régimen sancionador de la Ley 18/2007 para añadir como nuevo supuesto infractor el incumplimiento de los límites de precios de los contratos de arrendamiento de vivienda, según el escalado que os indicamos a continuación:

- a) Cuando el contrato de alquiler ultrapase en más del 30% el precio máximo permitido, la infracción se calificará como muy grave, y comportará una multa de entre 90.0001 y 900.000 euros.
- b) Cuando el contrato de alquiler ultrapase entre un 10% y no supere el 30% del precio máximo permitido, la infracción se calificará como grave y comportará una multa de entre 9.001 y 90.000 euros.
- c) Cuando el contrato de alquiler no ultrapase el 30% del precio máximo permitido, la infracción se calificará como leve y comportará una multa de entre 3.000 y 9.000 euros.

#### 4. Ampliación de los supuestos legales de derecho de tanteo y retracto y de su regulación.

La ampliación del derecho legal de tanteo y retracto se articula a través de una modificación del apartado 2 del artículo 15 de la Ley 18/2007, que ahora establece que la Generalitat podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto en todos los municipios declarados de mercado residencial tensado, sin que sea necesaria su delimitación en el planeamiento urbanístico general o en el Plan Territorial Sectorial de Vivienda.

Así, con la modificación que introduce el Decreto Ley 6/2024, cualquier vivienda que transmita un gran tenedor persona jurídica en una zona declarada de mercado residencial tensado (en este momento, los municipios que constan a la Resolución TER/800/2024) será susceptible del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

El nuevo Decreto Ley 6/2024 establece determinadas medidas para facilitar en la Generalitat el ejercicio de este derecho, a través del establecimiento de determinadas obligaciones de información. En concreto hará falta que, cuando se comunique la voluntad de transmitir, se incorpore la información que os detallamos:

- a) El título del inmueble, las condiciones de la transmisión y la fórmula de transmisión prevista.
- b) La cédula de habitabilidad.
- c) El precio previsto para la transmisión, el estado de ocupación, y una valoración justificada de su estado de conservación.

Se prevén, como criterios de priorización de las adquisiciones públicas derivadas del ejercicio del derecho, el hecho que se trate de viviendas en buen sido situados en barrios degradados y que tengan un precio inferior al de mercado, así como aquellas viviendas adquiridas en el marco de procesos de ejecución hipotecaria, compensación o pago de deuda.

#### 5. Otras modificaciones.

El Decreto Ley 6/2024 también acuerda modificar la [Ley 13/1996](#) para facilitar que el INCASOL pueda disponer de más recursos financieros procedentes de los depósitos de garantías, para a ejercer sus finalidades.

Quedamos a vuestra disposición para aclarar o ampliar el contenido de esta nota y les recordamos que nuestros datos de contacto son [dcn@clavellcanalsconstulting.com](mailto:dcn@clavellcanalsconstulting.com) y [acc@clavellcanalsconsulting.com](mailto:acc@clavellcanalsconsulting.com).

Barcelona, 2 de mayo de 2024

Dolors Clavell Nadal

Aleix Canals Compan