

EL NUEVO DECRETO LEY EN MATERIA DE VIVIENDA DE CATALUÑA QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA ANTERIOR LEGISLACIÓN CIVIL CATALANA

Realizado por: Pawan Kaur

Barcelona, 13 de mayo de 2024.

El pasado 26 de abril de 2024 entró en vigor el nuevo Decreto-Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda en Cataluña, por el cual se modifican varios artículos de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda, de la Ley 13/1996 del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, y del Decreto-Ley 1/2015 de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.

Los principales cambios introducidos por el Decreto-Ley 6/2024 para los contratos de arrendamientos suscritos en Catalunya son los siguientes:

i) Indicación del índice de precio de referencia y de la renta del último contrato suscrito:

El nuevo Decreto-Ley introduce, en materia de los anuncios, oferta y en el propio contrato de arrendamiento de vivienda, la obligación de que, además de los datos mínimos requeridos por la legislación civil aplicable, se informe de:

1. El precio de alquiler que resulta de la aplicación del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar al régimen de contención de precios del alquiler. En concreto, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana dispone en su página web oficial de un sistema de referencia de precios de alquiler de vivienda, en el cual introduciendo los datos de la vivienda en cuestión, se obtendrá un informe donde se indicará tanto el precio de renta mínimo exigible como el máximo, rango de valores que se deberá de tener en cuenta al pactar el debido precio de la renta del arrendamiento de la vivienda urbana.
2. El precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda.

3. La condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda, siempre y cuando la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado dentro del periodo de vigencia de la declaración de dicha zona.

ii) Regulación del Arrendamiento de habitación:

El Decreto-Ley 6/2024 hace especial mención a los arrendamientos de vivienda por habitaciones, estableciendo que, en este tipo de contratos, la suma de las rentas pactadas en varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea de una vivienda ubicada en una zona de mercado residencial tensado no podrá rebasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda.

En relación con ello, se declara que, a la hora de formalizar el contrato de arrendamiento, los arrendatarios tendrán el derecho a recibir tanto el documento acreditativo del sistema de índices de precios de referencia aplicado, como la cédula de habitabilidad o la acreditación equivalente, y en su caso, el respectivo certificado de eficiencia energética.

iii) Inclusión de los arrendamientos de habitación y temporales por razones profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, etc. dentro de los arrendamientos de vivienda:

El Decreto-Ley 6/2024 hace una clara distinción entre los contratos que tienen consideración de arrendamiento de vivienda y los de uso distinto a la vivienda. En concreto, dispone que en la primera categoría de arrendamientos de vivienda se incluyen los arrendamientos de vivienda por habitaciones y también aquellos en los que únicamente se prevea la duración, pero no finalidad de carácter temporal del mismo.

Con ello, el carácter temporal de los contratos de arrendamiento debe estar debidamente acreditado, ya que en caso contrario se presumirá que el arrendamiento es permanente.

En la segunda categoría de arrendamientos de usos distintos al de la vivienda, se incluyen expresamente los contratos de arrendamiento que tengan exclusivamente una finalidad de ocio, vacaciones o recreativa, que esté debidamente acreditada e indicada en el contrato.

Debemos recordar que hasta la fecha no existe un concepto claro sobre contrato de arrendamiento de temporada en la LAU dado que el artículo 3.2 establece que: *“arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o*

cualquier otra”, es decir, el arrendamiento de temporada hasta la fecha era un cajón de sastre donde se incluían todos los arrendamientos de uso distinto de vivienda.

Pues bien, Catalunya da un giro y se va al otro extremo en donde el arrendamiento de temporada en vez de ser un cajón de sastre ahora es únicamente el definido por el Decreto-Ley 6/2024, que son sólo los que tengan exclusivamente una finalidad de ocio, vacaciones o recreativa, que esté debidamente acreditada e indicada en el contrato, **excluyendo expresamente a los contratos de arrendamientos suscritos con carácter temporal por razones profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, de situaciones provisionales a la espera de entrega de vivienda o de regreso a la residencia habitual, o por otros usos análogos que no sean distintos a los de vivienda, modalidades que la jurisprudencia precisamente definía como contratos temporales.**

iv) Establecimiento del régimen sancionador:

En cuanto al régimen sancionador en materia de arrendamiento, el Decreto-Ley 6/2024 añade nuevas infracciones desde el rango de leves a muy graves.

En concreto, establece que el acto de establecer en el arrendamiento de una vivienda sujeta de contención de precios de alquiler una renta que exceda del importe máximo permitido, si la diferencia de las rentas: no supera el 10% (supone una infracción leve); es entre un 10% y un 30% (infracción grave); es superior al 30% (infracción muy grave).

El otorgar una calificación fraudulenta a la causa o finalidad del contrato de arrendamiento también tiene consideración de infracción muy grave, y el no hacer constar en el contrato la misma es una infracción grave, incluyendo además el acto de repercutir en el arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria, así como los de formalización del contrato.

v) Regulación de la fianza y derecho retracto de la Administración de la Generalitat:

En el ámbito de la fianza depositada de los contratos de alquiler de fincas urbanas, el Decreto-Ley 6/2024 establece que el Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) tiene la obligación de mantener disponibilidades por un importe no inferior al 5% de estos recursos.

Aparte de lo anterior, el legislador también extiende la capacidad de alcance del derecho de tanto y retracto de la Administración de la Generalitat, aumentando

en este sentido su aplicación en el ámbito de transmisión de viviendas en las zonas declaradas de mercado residencial tensado que sean propiedad de un gran tenedor persona jurídica.

Conclusiones: El nuevo Decreto-Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, teniendo como principal objetivo la salvaguarda de los derechos de los arrendatarios, supone un claro cambio en cuanto al control del precio del contrato de arrendamiento de viviendas, un cambio sustancial en cuanto a la definición de los contratos de habitación y temporales estableciendo un incremento de control de las condiciones pactadas en los contratos de arrendamientos, así como otorga una mayor capacidad de actuación a la Administración de la Generalitat sobre los mismos, que según vaticinan muchos expertos en la materia traerá como consecuencia una mayor dificultad para arrendar en las zonas tensionadas, ya que tanto control ha demostrado que baja la oferta de arrendamientos creciendo a su vez el mercado paralelo donde se imponen condiciones mucho más perjudiciales para los arrendatarios.