

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

12642 *Decreto-ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda.*

EL PRESIDENT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

El artículo 67.6.a del Estatuto de Autonomía de Cataluña establece que los decretos ley los promulga, en nombre del rey, el presidente o presidenta de la Generalitat.

De conformidad con lo anterior, promulgo el siguiente Decreto-ley.

PREÁMBULO

I

El artículo 137.1 del Estatuto de Autonomía de Cataluña (EAC) atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso, entre otras facultades, el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las administraciones públicas de Cataluña en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para conseguirlos, tanto en relación con el sector público como el privado. Este título competencial fundamenta las medidas que se adoptan mediante el presente Decreto-ley, de forma respetuosa con los derechos de los ciudadanos y concretamente, con el derecho a la propiedad.

Por su parte, el artículo 149.5 del EAC atribuye la competencia en materia del suelo y vivienda, en conexión con la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) que prevé el establecimiento por parte de las comunidades autónomas el depósito de fianzas de los contratos de arrendamientos de fincas.

Asimismo, corresponde a la Generalitat, de acuerdo con el artículo 123 EAC, la competencia exclusiva en materia de consumo que incluye en todo caso la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios, proclamados por el artículo 28, y el establecimiento y la aplicación de los procedimientos administrativos de queja y reclamación.

En el ejercicio de las competencias mencionadas, el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el objeto de regular este derecho, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada, en las diversas etapas de la vida de cada uno, a la situación familiar, económica y social y a la capacidad funcional. Además, el régimen sancionador de esta Ley que, tal y como remarca su preámbulo, «presta una atención especial a todo lo que signifique una protección de los consumidores y usuarios de viviendas en un mercado inmobiliario que demasiado a menudo se mueve por estímulos y criterios ajenos a esta protección», tipifica, entre otras, determinadas infracciones en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario.

Debe tenerse en cuenta, además, en el ámbito que nos ocupa, que el artículo 149.1.8 de la CE, si bien atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre la «legislación civil», lo hace sin perjuicio de la conservación, la modificación y el desarrollo de los derechos civiles de las comunidades autónomas allá donde no haya. La CE reserva también al Estado la regulación de otras figuras jurídicas relevantes en este campo como, por ejemplo, las bases de las obligaciones contractuales, sobre las que se ha pronunciado en alguna ocasión el TC para delimitar la competencia exclusiva del Estado para establecer límites en precios del alquiler. Ahora bien, esta competencia ya ha sido ejercida mediante la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la

vivienda y las medidas que adopta, en concreto, la modificación de la LAU. Por lo tanto, corresponde ahora a la Generalitat de Catalunya en su desarrollo y ejecución en ejercicio precisamente de sus competencias en materia de vivienda y de derecho civil (artículo 129 EAC). Precisamente, sobre esta cuestión, la jurisprudencia constitucional y la doctrina consultiva del Consejo de Garantías Estatutarias han concretado esta distribución competencial y, específicamente, el alcance de la competencia autonómica en derecho civil, así como en el ámbito específico en materia de vivienda.

II

La Ley estatal 12/2023 regula en su artículo 1 las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda. Asimismo, en su artículo 3 (letra k) define el concepto de gran tenedor a los efectos de la misma.

Asimismo, mediante su disposición final primera, introdujo diversas medidas en la LAU para establecer un régimen de contención de los precios del alquiler, temporal y prorrogable mientras persistan las circunstancias que de manera objetiva dan lugar a la aplicación de estas medidas en las zonas declaradas de mercado residencial tensionado en los términos del artículo 18 de la mencionada ley estatal, al efecto de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en estos ámbitos. Debe tenerse en cuenta, pero, que la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado, al efecto de la aplicación de las diferentes medidas previstas legalmente, corresponde a la Administración competente en materia de vivienda (art. 18.2), es decir, a la Generalitat de Catalunya, de acuerdo con el artículo 137 del EAC.

Además, la Ley estatal 12/2023 adicionó una disposición transitoria séptima en la LAU para concretar la aplicación de las medidas de contención de precios a los contratos que se formalicen a partir de su entrada en vigor de la Ley estatal 12/2023 y una vez sea aprobado el sistema de índice de precios de referencia por resolución ministerial para ámbitos territoriales.

En concreto, la Generalitat, en tanto que administración competente en materia de vivienda, puede establecer zonas de mercado residencial tensionado; la capacidad de particularizar la definición de gran tenedor por debajo de la regla general de ser titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, y la posibilidad de aplicar la limitación máxima del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia a los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda cuando el inmueble esté ubicado en una zona de mercado residencial tensionado y sobre el que no haya estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años, siempre que así se justifique también en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado y así se recoja en la correspondiente resolución ministerial.

A este efecto, mediante la Resolución de 14 de marzo de 2024 de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana (BOE núm. 66, de 15 de marzo), se recogió la declaración de zona de mercado residencial tensionado de 140 municipios conforme a la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo (DOGC núm. 9122, de 14 de marzo), que modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, en aplicación de la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En la misma fecha, mediante la Resolución de 14 de marzo de 2024 de la misma Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, se aprobó el sistema estatal de índices de precios de referencia a los efectos de lo que establece el artículo 17.7 de la LAU.

III

La declaración de 140 municipios como zona de mercado residencial tensionado no es la única medida que se ha adoptado en defensa de la función residencial y genuina de las viviendas.

La reciente aprobación del Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, pretende dar respuesta al fenómeno del mercado de viviendas de uso turístico, que ha proliferado en Cataluña y su afectación al mercado de vivienda permanente. Como resulta de su exposición de motivos: «las viviendas de uso turístico no se crean como resultado de la construcción de nuevas viviendas, sino que aparecen como cambios de destino de viviendas ya existentes, hecho que implica que la oferta de viviendas no es elástica a corto plazo. En consecuencia, el crecimiento de viviendas de uso turístico es una de las causas de disminución del potencial mercado de viviendas de carácter permanente y habitual».

Ahora bien, un segundo fenómeno con connotaciones similares a las viviendas de uso turístico, y que tiende a propiciar retirar del mercado viviendas destinadas a residencia habitual, es el aumento notable de alquileres temporales o de temporada desde una doble vertiente: 1) escapar de la contención de precios del alquiler abusando de la temporalidad en fraude de ley, y 2) desatender determinadas situaciones que tienen necesidad de vivienda, aunque temporal, debido a causas o finalidades concretas –profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, o de otras análogas– y que no pertenecen propiamente a la definición de arrendamientos para usos distintos a los de vivienda, al contrario.

Los portales inmobiliarios reflejan en la actualidad un incremento del parque de inmuebles destinados a lo que se califica de «alquiler de temporada», cuando en realidad se refieren a arrendamientos de vivienda, pero con una limitación temporal. Este hecho denota que la oferta de alquiler para vivienda permanente ha disminuido un 24 %. Actualmente, en Barcelona, el 30 % del total de los inmuebles se alquilan por temporada.

No puede ser que la temporalidad atribuida al contrato a raíz de las necesidades que motivan al arrendatario a requerir una vivienda limitada en el tiempo sea un elemento excluyente del verdadero régimen jurídico que debería serle aplicado.

A esta situación se añade la fragmentación contractual de la vivienda por alquiler de habitaciones como nueva estrategia para eludir la contención de precios y, por el contrario, obtener abusivos beneficios a fuerza de fragmentar en una misma vivienda diferentes contrataciones, lo que provoca, en definitiva, una dispersión de la finalidad de la vivienda hacia modalidades de ocupaciones pretendidamente ocasionales.

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, constituye la vis atractiva al ser el marco regulador del derecho a la vivienda, entendido como la necesidad de acceder a una vivienda en la que hacer la vida, aunque la duración contractual pueda estar más acotada por razón de la causa que motiva que el arrendatario tenga dicha necesidad, pero que merece igualmente el régimen tuitivo aplicable a las viviendas destinadas a las necesidades dichas permanentes del artículo 2.1 de la LAU.

Por ello, la línea en la que el acceso a la vivienda debe tutelarse administrativamente es aquella en la que comparten un interés común las necesidades de vivienda permanente y las de vivienda calificada de temporal por razón de causas dignas de protección y que, por tanto, este Decreto-ley delimita. A partir de aquí, la inspección administrativa que detecte un incumplimiento de la normativa (v. gr. para que el contrato sólo prevea la duración, pero no la causa o motivo del arrendamiento o porque, pese a prever la causa, impide la aplicación de las previsiones correspondientes en materia de fianza y renta, en general), no sólo debe permitir imponer sanciones al arrendador, sino que también debe llevar a la aplicación subsidiaria del régimen jurídico previsto para el arrendamiento de vivienda permanente.

Del mismo modo, y para evitar interpretaciones interesadas, se ocupa también este Decreto-ley de concretar, a fin de considerar propiamente alquiler de temporada, aquellos arrendamientos con fines de ocio, vacaciones, o recreativas (certámenes, congresos, ferias, festivales, eventos, etc.) para los que no es de aplicación el régimen proteccionista aplicable a los arrendamientos de vivienda, sino precisamente el relativo a arrendamientos distintos al de vivienda.

Como corolario de las previsiones anteriores, es necesario incorporar determinadas medidas conexas con los arrendamientos, para dar cumplimiento a la normativa en materia de vivienda y en todo caso garantizar la protección del derecho a la vivienda que tienen todas las personas. Éstas se concretan en la previsión de la reducción del porcentaje que el Instituto Catalán del Suelo debe mantener en disponibilidades líquidas de las fianzas que tiene en depósito, con el fin de posibilitar un incremento de los recursos que se pueden destinar precisamente a inversiones en materia de viviendas públicas, y la determinación del derecho de tanteo y retracto de la Generalidad en los ámbitos de mercado tensionado.

IV

El artículo 64 del EAC establece que en el caso de una necesidad extraordinaria y urgente, el Gobierno de la Generalitat puede dictar disposiciones legislativas provisionales bajo la forma de Decreto-ley y que no pueden ser objeto de Decreto-ley la reforma del Estado, las materias que son objeto de leyes de desarrollo básico, la regulación esencial y el desarrollo directo de los derechos reconocidos por el Estatut y por la Carta de los derechos y deberes de los ciudadanos de Cataluña y el presupuesto de la Generalitat.

Este Decreto-ley responde a una necesidad urgente e inaplazable, atendiendo a las medidas recientemente adoptadas por el Estado, que no se han podido implementar con plena efectividad en Cataluña, y esto porque su entrada en vigor carece de eficacia si no se complementan con las correspondientes medidas normativas y ejecutivas correspondientes. Las medidas consistentes en las modificaciones de la Ley 18/2007, que incorpora este Decreto-ley son necesarias para salvaguardar los derechos de las personas arrendatarias afectadas y garantizar la efectiva y directa aplicación de las medidas legislativas previstas, derechos que pueden quedar definitivamente frustrados si estas medidas no se adoptan con carácter urgente y se consolidan las prácticas orientadas a su elusión.

No hay que olvidar que disponer de una vivienda digna y adecuada es una necesidad de primer orden para el desarrollo de las personas y familias que la ha hecho tributaria de reconocimiento como derecho constitucional y del establecimiento del deber correlativo de los poderes públicos de adoptar las medidas adecuadas para poder hacerlo efectivo. La dificultad del acceso a la vivienda se ha ido convirtiendo progresivamente en un problema de carácter estructural, agravado ahora por los intentos de evitar la aplicación de las previsiones de la reciente legislación estatal sobre la vivienda. Es por ello que mientras no exista una regulación del arrendamiento temporal que dote de contenido a esta figura, a la vez que permita evitar que se utilice en fraude de ley, es necesario adoptar las medidas previstas en este Decreto-ley y hacerlo con carácter de urgencia.

Nos encontramos, pues, ante un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad, que justifica la aprobación de un Decreto-ley por el Gobierno de la Generalitat, de acuerdo con las competencias antes expuestas y en base a las circunstancias concurrentes en cada caso. Las modificaciones que incorpora este Decreto-ley están orientadas a alcanzar los objetivos de protección de los arrendatarios con necesidad de vivienda permanente en los mercados tensados, en coherencia con las últimas medidas legislativas, reforzando al mismo tiempo el régimen sancionador para coadyuvar a su plena efectividad.

En esta misma línea, también es necesario, y así lo hace esta disposición normativa, prever ciertas obligaciones de información en los anuncios y ofertas de arrendamiento, como es el precio resultante de la aplicación del sistema de índice de referencia, el precio de la última renta del contrato de arrendamiento y la condición de gran tenedor, en su caso, de la persona propietaria de la vivienda, cuando las viviendas estén ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado.

Igualmente, se prevé que estos mismos datos figuren en el contrato de arrendamiento, así como el derecho de los arrendatarios a que se les entregue el documento acreditativo del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar.

Es importante destacar la incorporación a la Ley 18/2007 de un nuevo artículo 66 bis, que precisa que también existe necesidad de vivienda permanente por razones profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica o de otras análogas, aunque la duración de esta necesidad sea inferior a la mínima que establece la legislación civil de aplicación, y que la propia naturaleza de esta necesidad comporta que en estos casos –que hay que hacer constar en el contrato– se deban aplicar las normas propias del arrendamiento de vivienda relativas a la fianza y a la renta.

A fin de hacer plenamente efectivas todas estas medidas necesarias, el Decreto-ley modifica el régimen sancionador de la Ley 18/2007, incorporando el incumplimiento de estas obligaciones como conductas constitutivas de infracción susceptible de ser sancionadas.

Es urgente, pues, adoptar las medidas que establece el presente Decreto-ley dentro de un marco regulador esencial y suficientemente integrador hacia la consecución de los objetivos de contención de los precios de los arrendamientos urbanos y, definir las modalidades residenciales comprendidas en el mismo, con el fin de evitar interpretaciones en fraude de ley, así como la posibilidad de suscripción de nuevos contratos que puedan rehuir la política protectora que corresponde a la Administración en esta materia y que, en caso contrario, pueden hacer irrisoria la efectividad del derecho a la vivienda regulada en el artículo 47 CE y los artículos 40.4 y 47 EAC.

Finalmente hay que hacer constar que ante la urgente necesidad de actuación en el caso que nos ocupa por los motivos que anteriormente han quedado expuestos, no existe otra opción que facilite la tramitación de la disposición sin tener que recurrir a la excepcionalidad de este Decreto-ley, más teniendo en cuenta la reciente convocatoria de elecciones con la consiguiente disolución de la cámara parlamentaria (Decreto 60/2024, de 18 de marzo), cosa que imposibilita recurrir a procedimientos legislativos ni siquiera acelerados, como de lectura única o de urgencia, que a este efecto prevé el Reglamento del Parlamento.

V

El Decreto-ley se estructura en 12 artículos que modifican y adicionan preceptos a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, a la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda y en el Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, así como de una disposición adicional y una final.

Los primeros artículos del Decreto-ley corresponden a modificaciones y adiciones a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Así, el artículo 1 adiciona un apartado 2 al artículo 15 relativo a la declaración de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto. Los artículos 2 a 4 modifican la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, en los aspectos que se han mencionado, relativos a las obligaciones de información en la oferta, el contenido del contrato de arrendamiento y los derechos de los arrendatarios.

El artículo 5 adiciona un nuevo artículo a la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, el artículo 66 bis, que, como se ha mencionado, prevé la consideración de arrendamiento de vivienda el destinado a la satisfacción de la necesidad de vivienda permanente del arrendatario y el destinado a la satisfacción de la misma necesidad con carácter temporal por razón de actividades profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, o de otras análogas.

Hay que hacer constar que este Decreto-ley no se refiere a aquellos arrendamientos en los que se ejerce en la finca una actividad distinta de la vivienda y que como tales son

considerados para usos distintos a los de vivienda, sino precisamente a aquellos que se destinan a la necesidad de vivienda del arrendatario, pero por la concurrencia de determinadas causas, con una duración temporal inferior a la propia de los arrendamientos de vivienda permanente.

Algo distinto sucede con los arrendamientos con fines de ocio, vacaciones o recreativas, que son considerados para uso distinto al de vivienda.

Por ello, en todos los contratos deberá constar la causa o finalidad por la que el arrendatario necesita disponer de una vivienda y formalizar el contrato; de lo contrario, se considerará que es de vivienda permanente.

Por último, esta regulación se refiere también a los arrendamientos de vivienda por habitaciones para establecer que la fragmentación física o contractual no desnaturaliza su verdadero carácter ni evita la aplicación de las medidas que le son aplicables, de modo que, si la habitación se destina a vivienda del arrendatario, será igualmente aplicable el régimen tuitivo de la legislación sobre arrendamientos urbanos.

Los artículos 6, 8 y 10 adicionan nuevas infracciones a la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que responden a las obligaciones incorporadas en el presente Decreto-ley, y, asimismo, los artículos 7 y 9 modifican diferentes infracciones.

El artículo 11 modifica el apartado 1 del artículo 7 de la Ley 13/1996, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda, relativo al destino de los importes de las fianzas, a fin de modificar el porcentaje de disponibilidades de recursos que el Instituto Catalán del Suelo debe mantener.

El artículo 12 modifica y adiciona un nuevo apartado 2 al artículo 2 del Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, relativo a los derechos de tanteo y retracto, sustituyendo al anterior apartado 2 que pasa a numerarse como 3 y en el que se incorpora una precisión en coherencia con el nuevo apartado 2.

Se articula una disposición adicional que prevé la adaptación de los anuncios de arrendamiento anteriores a la entrada en vigor de este Decreto-ley.

Por último, la disposición final única fija la entrada en vigor del Decreto-ley para el día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

En uso de la autorización que concede el artículo 64 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalitat y del Gobierno, a propuesta de la consejera de Territorio y de acuerdo con el Gobierno, decreto:

Artículo 1.

Se añade un párrafo en el apartado 2 del artículo 15 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«En la transmisión de viviendas en zonas declaradas de mercado residencial tensado, la Administración de la Generalitat puede ejercer el derecho de tanteo y retracto en estos ámbitos.»

Artículo 2.

Se modifica la letra g) del artículo 59 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada como sigue:

«g) El precio que resulta de la aplicación del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar al régimen de contención de precios del alquiler, cuando el anuncio incluya el precio del alquiler de la vivienda y ésta esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado.»

Artículo 3.

Se modifica la letra f) del apartado 2 del artículo 61 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y se adicionan las letras g) y h), pasando la anterior letra g) a ser la nueva letra i), en los siguientes términos:

«2. La información mínima de una oferta de arrendamiento debe contener los siguientes datos:

(...)

f) 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, justificado mediante el documento acreditativo obtenido al efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente.

g) El precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda.

h) La condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda, siempre que la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado, dentro del período de vigencia de la declaración de dicha zona.

i) Los datos previstos por la legislación civil.»

Artículo 4.

Se modifica el apartado 2 del artículo 66 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que queda redactado como sigue:

«2. En el contrato de arrendamiento debe hacerse constar el precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, el precio de alquiler que resulta de la aplicación del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar a la vivienda y demás datos que pueda establecer al efecto la legislación civil.

También se hará constar la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda, siempre que la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado dentro del período de vigencia de la declaración de dicha zona.

En la formalización del contrato, los arrendatarios tienen derecho a recibir el documento acreditativo del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar al régimen de contención de precios del alquiler obtenido al efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente, así como la cédula de habitabilidad o la acreditación equivalente y, en su caso, el certificado de eficiencia energética.»

Artículo 5.

Se añade un nuevo artículo, el 66 bis, a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente contenido:

«Artículo 66 bis. *Arrendamientos para uso de vivienda.*

1. Se aplican las normas de los arrendamientos de vivienda relativas a la fianza y determinación de la renta, su actualización, elevación por mejoras y asunción de gastos generales y servicios individuales, a los 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. También se aplican a los

contratos de arrendamiento de vivienda en los que sólo se prevea la duración, pero no la finalidad de carácter temporal.

2. En los casos del apartado 1, la finalidad de carácter temporal debe hacerse constar en el contrato y debe acreditarse debidamente. La documentación acreditativa de esta causa o finalidad debe depositarse junto con la fianza en el registro correspondiente. Se presume que el arrendamiento es para vivienda permanente si en el registro correspondiente no consta acreditada la finalidad de carácter temporal.

3. Se aplican las normas relativas al arrendamiento para usos distinto al de vivienda a la que tiene exclusivamente una finalidad de ocio, vacaciones o recreativa. Esta causa o finalidad debe hacerse constar en el contrato y debe acreditarse debidamente. La documentación acreditativa debe depositarse junto con la fianza en el registro correspondiente.

4. El arrendamiento de vivienda por habitaciones u otro tipo de fragmentación física o contractual no desnaturaliza el carácter de arrendamiento de vivienda ni permite evitar la aplicación de las reglas que le son propias. 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.»

Artículo 6.

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 123 de la Ley 18/2007, relativo a las infracciones muy graves, a fin de incorporar dos infracciones en materia de arrendamientos (letras a y b), con el siguiente contenido:

«4. Son infracciones muy graves en materia de arrendamientos:

a) Establecer en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios del alquiler una renta que exceda del importe máximo permitido, si la diferencia de rentas es superior al treinta por ciento.

b) Otorgar una calificación fraudulenta a la causa o finalidad del contrato de arrendamiento para evitar la aplicación de los derechos y garantías reconocidos a las personas arrendatarias cuando así haya sido declarado por sentencia judicial firme.»

Artículo 7.

Se modifica la letra f) del apartado 1 del artículo 124 de la Ley 18/2007, relativo a las infracciones graves, que queda redactado como sigue:

«f) Negarse a suministrar datos a la Administración, obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, o incumplir las obligaciones de comunicación, en tiempo y forma, de los datos que deben ser objeto de inscripción en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante y en el Registro de grandes tenedores de vivienda.»

Artículo 8.

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 124 de la Ley 18/2007, relativo a las infracciones graves, con el fin de incorporar tres infracciones en materia de arrendamientos (letras a, b y c), con el siguiente contenido:

«4. Son infracciones graves en materia de arrendamientos:

- a) Establecer en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios del alquiler una renta que exceda del importe máximo permitido, si la diferencia de rentas es entre un diez y un treinta por ciento.
- b) No hacer constar en el contrato de arrendamiento su causa o finalidad.
- c) Repercutir en el arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria, así como los de formalización del contrato.»

Artículo 9.

Se modifica la letra f) del apartado 2 del artículo 125 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que queda redactada como sigue:

«f) No hacer constar el precio de alquiler que resulta de la aplicación del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar a la vivienda o, en su caso, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, así como la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda, en la publicidad de viviendas para alquilar que incluya el precio del alquiler, o en las ofertas o contratos de arrendamiento de viviendas.»

Artículo 10.

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 125 de la Ley 18/2007, relativo a las infracciones leves para incorporar una en materia de arrendamientos, con el siguiente contenido:

«4. Es infracción leve en materia de arrendamiento:

Establecer en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios del alquiler una renta que exceda del importe máximo permitido, si la diferencia de rentas no supera el diez por ciento.»

Artículo 11.

Se modifica el apartado 1 del artículo 7 de la Ley 13/1996, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda, que queda redactada de la siguiente forma:

«1. El Instituto Catalán del Suelo debe destinar el importe de las fianzas que tenga en depósito a inversiones para la construcción pública de viviendas, con especial atención a las promociones en régimen de alquiler y a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana, así como a las finalidades que le son propias de acuerdo con su regulación. En estas actuaciones, la colaboración y la coordinación con los ayuntamientos afectados deben llevarse a cabo de acuerdo con lo que establece el apartado 2. En todo caso, el Instituto Catalán del Suelo debe mantener disponibilidades por un importe no inferior al 5 % de estos recursos para garantizar la efectividad en el pago de las cancelaciones y las devoluciones consiguientes que acontezcan.»

Artículo 12.

Se añade un nuevo apartado, el 2 y el actual apartado 2 que pasa a ser el apartado 3 se modifica, en el artículo 2 del Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, relativo a los derechos de tanteo y retracto, que quedan redactados como sigue:

«2. También está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalidad la transmisión de cualquier vivienda situada en una zona declarada de mercado residencial tensado que sea propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el registro de grandes tenedores de vivienda, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o de acuerdo con lo que prevé el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia de este Decreto-ley.»

«3. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos y en los términos que establecen los artículos 87 al 91 y los artículos 134 al 136 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, para el ejercicio de los derechos de adquisición a favor de la Administración sobre la transmisión de las viviendas de protección oficial con las siguientes particularidades:

a) Los derechos de tanteo y retracto los puede ejercer la Administración de la Generalidad, directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, en beneficio propio, del municipio, de otras entidades vinculadas que dependen, de sociedades mercantiles de capital íntegramente público, o en beneficio de entidades sin ánimo de lucro que formen parte de la Red de viviendas de inserción o que tengan la consideración de promotores sociales de acuerdo con lo establecido en artículo 51.2.b) de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda. En el caso de las entidades sin ánimo de lucro, será necesario que manifiesten expresamente la voluntad de adquirir las viviendas provenientes de estos procesos.

b) La decisión de transmitir la vivienda debe comunicarse por parte del titular transmisor a la Agencia de la Vivienda de Cataluña. La notificación debe incluir la información que establece el artículo 89.2 y 89.3.a) y b), de dicha Ley, el precio de venta previsto, una declaración expresa del estado de ocupación de la vivienda, así como la valoración justificada sobre su estado de conservación.

c) Una vez notificada la decisión de transmitir, el titular está obligado a mostrar la vivienda a la Administración cuando ésta se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspende el plazo de ejercicio del derecho de tanteo hasta la fecha de su efectivo cumplimiento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

d) Transcurrido el plazo de ejercicio del derecho de tanteo sin que la Administración haya notificado su voluntad de ejercerlo, se entenderá que renuncia a ejercitar el derecho en relación con esta transmisión.

e) El derecho de retracto podrá ejercerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 91 de dicha ley, pero por el mismo precio y en las mismas condiciones de adquisición en las que efectivamente se haya producido la transmisión.

f) Se priorizará el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas en buen estado de conservación, situadas en barrios sujetos a especial degradación social y que tengan un precio inferior al del mercado.

g) El plazo para formalizar la adquisición de las viviendas es de tres meses a contar desde la notificación al titular transmisor de la resolución de ejercicio del derecho de tanteo o del retracto.

También será prioritario el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en el caso de viviendas adquiridas de personas físicas en los procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria.»

Disposición adicional.

El contenido de los anuncios de arrendamiento de vivienda publicados antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley debe adaptarse a sus previsiones en el plazo de cinco días.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Este Decreto-ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Por tanto, ordeno que toda la ciudadanía a la que se aplique este Decreto-ley coopere en cumplirlo y que los tribunales y las autoridades a quien corresponda lo hagan cumplir.

Barcelona, 24 de abril de 2024.—El President de la Generalitat de Catalunya, P.S. (Decreto 79/2024, de 22 de abril), la Vicepresidenta del Gobierno y Consejera de la Presidencia, Laura Vilagrà Pons.—La Consejera de Territorio, Ester Capella i Farré.

(Publicado en el «Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 9150, de 25 de abril de 2024. Derogado por Acuerdo de la Diputación Permanente publicado en el «Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 9170, de 27 de mayo de 2024)