

ANÁLISIS DEL DECRETO LEY 6/2024, DE 24 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

El 25 de abril de 2024, se ha publicado en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña (DOGC) el Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, por medio del cual se modificación y adicionan algunos artículos de la Ley del Derecho a la Vivienda, de la Ley del Registro y Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y 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.

Este Decreto Ley entrará en vigor el 26 de abril de 2024, según dispone la Disposición final del mismo.

1.- Arrendamientos de temporada y por habitaciones

Hasta ahora, los Contratos de Arrendamiento de temporada y por habitaciones, no venían sometidos a la regulación prevista para los arrendamientos de vivienda, contenida en el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), entre cuya normativa, recientemente ha destacado la limitación de la renta, establecida en su artículo 17. De esta forma, la regulación de los Contratos de temporada y por habitaciones descansaba, mayoritariamente, en la autonomía de la voluntad de los contratantes y subsidiariamente, se sujetaban a lo establecido para los arrendamientos para uso distinto de vivienda, en el caso de los primeros y al Código Civil en el caso de los segundos.

1.1.- Contrato de arrendamiento de temporada

No obstante, el artículo 5 del Decreto Ley introduce un nuevo artículo 66 bis en la Ley del derecho a la Vivienda, por medio del cual establece que a los contratos de temporada 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, les resultará de aplicación 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, al entender que los mismos satisfacen una necesidad de vivienda.

El Decreto Ley únicamente excluye la aplicación de dichas previsiones a aquellos arrendamientos de temporada por razones de ocio, vacaciones o recreativas, que, por tanto, se seguirán rigiendo por la normativa de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda y no tendrán las limitaciones impuestas al resto de tipologías de arrendamiento de temporada, tales como la limitación en el precio de la renta.

En este sentido, dado el redactado ofrecido por este nuevo artículo, se hace especial hincapié en la finalidad y causa de los contratos de temporada. De esta forma, el Decreto Ley determina la obligación de señalar en los mismos cual es dicha finalidad y causa en el contrato y acreditarla debidamente, debiendo depositarse la documentación acreditativa de las mismas en el INCASOL, junto con la fianza correspondiente. De no acreditarse la finalidad y causa, el referido Decreto Ley presume que se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda permanente, con la consecuente obligación de respetarse la normativa de aplicación para dicha tipología de arrendamientos, incluyendo la duración mínima legal de 5 o 7 años, en función de si la parte arrendadora es una persona física o jurídica.

En relación con los contratos de temporada con una finalidad de ocio, vacaciones o recreativa, en todo caso, deberá constar la causa y finalidad del mismo, debiéndose depositar la documentación acreditativa de dicha circunstancia en el INCASOL.

1.1.- Contrato de arrendamiento por habitaciones

El apartado cuarto del nuevo artículo 66 bis, limita asimismo la renta de los contratos de arrendamiento por habitaciones, estableciendo que la suma de las rentas por habitación no podrá exceder la limitación correspondiente a la renta de la vivienda completa.

Por el redactado ofrecido por el legislador, parece que, para esta tipología de arrendamientos, la única limitación será la renta en aquellas zonas de mercado residencial tensionado, no siendo de aplicación el resto de la normativa de los arrendamientos de vivienda o la nueva prevista para los arrendamientos de temporada.

2.- Obligaciones formales

Otra de las novedades previstas en el Decreto Ley es la introducción de una serie de obligaciones formales que se impone a los arrendadores, tanto en cuanto al contenido de los contratos de arrendamiento, como a la publicidad de las ofertas de arrendamiento de vivienda. De esta forma, es importante tener en cuenta las obligaciones formales introducidas por medio del Decreto Ley, pues inciden directamente en el régimen de infracciones y sanciones.

2.1.- Datos en la oferta y anuncio de los contratos de arrendamiento

El artículo 3 del Decreto Ley modifica el apartado 2 del artículo 61 de la Ley del derecho a la Vivienda, ampliando de forma considerable la información mínima que debe constar en la oferta del arrendamiento. De esta forma, en la actualidad, además de la información dispuesta en el artículo 61.2. a), b), c), d) y e) de la Ley del derecho a la Vivienda, se añaden los apartados f), g), h) e i).

Así, con la entrada en vigor del Decreto Ley, en las ofertas de arrendamiento, deberá constar, además:

- 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;

- El precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda;
- 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; y
- Los datos previstos por la legislación civil.

Asimismo, el artículo 2 del Decreto Ley introduce el apartado g) del artículo 59 de la Ley del derecho a la Vivienda, estableciéndose que en toda publicidad deberá constar el precio que resulte de la aplicación del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar al régimen de contención de precios del alquiler, cuando en el anuncio se incluya el precio del alquiler de la vivienda y ésta esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado.

En último lugar, el Decreto Ley contiene una disposición adicional, que determina que los anuncios de arrendamiento de vivienda publicados antes de la entrada en vigor del Decreto Ley deberán adaptarse a lo contenido en el mismo en el plazo de cinco días.

2.2.- Datos en el contrato de arrendamiento

El artículo 4, modifica el apartado 2 del artículo 66 del Derecho a la Vivienda y, con ello, introduce una serie de datos que deben constar en los contratos de arrendamiento que se suscriban.

En este sentido, se dispone que en los contratos de arrendamiento deberá constar la misma información que la exigida para la oferta: (i) el precio de la última renta del contrato que hubiera estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, (ii) el precio del alquiler que resulte exigible por aplicación del sistema de índices de precios de referencia que toque aplicar a la vivienda, (iii) demás datos que pueda establecer la legislación civil y (iv) la condición

de gran tenedor de la propiedad de la vivienda, cuando esta esté situada en una zona declarada de mercado tensionado y, además, se determina que los arrendatarios tendrán derecho a que les sea entregado (i) un documento acreditativo del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar, (ii) la cédula de habitabilidad o acreditación equivalente y (iii) el certificado de eficiencia energética.

2.3.- Causa y finalidad de los contratos de temporada

Igualmente, y como se ha indicado anteriormente, de tratarse de un contrato de temporada, fuere por razones profesionales, de estudios, etc. o por ocio, vacaciones o recreativa, es necesario indicar la causa o finalidad en el contrato de temporada y acreditarse debidamente, debiendo depositarse la documentación acreditativa en el INCASOL, todo ello según lo dispuesto en el nuevo artículo 66 bis de la Ley del derecho a la Vivienda, introducido por el artículo 5 del Decreto Ley.

3.- Régimen de infracciones y sanciones

En último lugar, el Decreto Ley, con motivo de las nuevas obligaciones impuestas en el mismo, modifica el régimen de infracciones establecido en la Ley de Vivienda, añadiendo una serie de infracciones leves, graves y muy graves, por medio de los artículos 6, 7, 8 y 10 del Decreto Ley.

3.1.- Infracciones: leves, graves y muy graves

Se consideran infracciones leves (Arts. 9 y 10):

- 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.

- 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 vivienda.

Se consideran infracciones graves (Arts. 7 y 8):

- 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.
- No hacer constar en el contrato de arrendamiento su causa o finalidad.
- Repercutir en el arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria, así como los de formalización del contrato.
- 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.

Se consideran infracciones muy graves:

- 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.

- 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.

3.2.- Sanciones

El artículo 118 de la Ley de Vivienda establece que las infracciones leves se sancionan con una multa de 3.000 euros a 9.000 euros, las graves con una multa de 9.001 euros a 90.000 euros y las muy graves con una multa de 90.001 euros a 900.000 euros.

Igualmente, el artículo 118.5 de la Ley de Vivienda, estipula que, si el beneficio de la infracción es superior al importe de la multa, dicha multa se incrementará hasta alcanzar la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

Asimismo, el artículo 118.7 de la Ley de Vivienda, establece que en caso de reparación de la infracción se podrán condonar hasta el 80% del importe de la multa.

4.- Derechos de tanteo y retracto y depósito de las fianzas

4.1.- Tanteo y retracto

El Decreto Ley, por medio de su artículo 12, modifica el Decreto Ley 1/2015, e introduce el derecho de tanteo y retracto de la Generalitat de Catalunya sobre la primera o posteriores transmisiones de todas aquellas viviendas ubicadas en una zona de mercado residencial tensionado propiedad de un gran tenedor persona jurídica inscrito en el registro de grandes tenedores de vivienda, remitiéndose el mismo a los artículos 87 a 91 y 134 a 136 de la Ley del Derecho a la Vivienda, en relación a los procedimientos y términos; estableciendo, además, una serie de particularidades, en su apartado 3.

Dicho derecho consta también recogido en el artículo 1 del Decreto Ley, aunque introduciendo una cierta confusión al establecer que el derecho de tanteo y retracto se

configura sobre todas las transmisiones de viviendas ubicadas en zona de mercado residencial tensionado, sin concretar que el propietario de la vivienda transmitida deba, necesariamente, ser un gran tenedor. No obstante, podemos entender que, con la precisión realizada en el artículo 12 del Decreto Ley y dado el contenido de la nota de prensa emitida por el Govern de la Generalitat de Catalunya, el derecho de tanteo y retracto solamente se circunscribiría al ámbito indicado en el párrafo anterior.

4.2.- Depósito de las fianzas en el INCASOL

El artículo 11 del Decreto Ley modifica el apartado 1 del artículo 7 de la Ley 13/1996 indicando que las cantidades depositadas en el INCASOL se destinarán a inversiones para la construcción pública de viviendas, debiendo mantenerse, en todo caso, una disponibilidad por importe no inferior al 5% para garantizar el pago de las cancelaciones y las devoluciones que procedan.

5.- Entrada en vigor

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición final, el Decreto Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación, esto es, el día 26 de abril de 2024.

En todo caso, y atendiendo al carácter de decreto ley, dicha norma precisa ser convalidada por el Parlament, concretamente, por la diputación permanente del Parlament, al estar este disuelto por la inminente celebración de las elecciones catalanas, con anterioridad al transcurso de 30 días naturales.
