



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 7/2024

9 de mayo de 2024

Decreto ley 6/2024, de 24 de abril, de modificación de la Ley catalana del Derecho a la Vivienda.

Ha sido publicado el Decreto ley 6/2024, de 24 de abril, en vigor desde el viernes 26 de abril, aunque pendiente de ser convalidado. Este Decreto ley modifica la Ley del Derecho a la Vivienda (Ley 18/2007, de 28 de diciembre) del Parlamento de Cataluña.

Con esta reforma, el ejecutivo catalán intenta, en primer lugar, solucionar las que considera determinadas lagunas de la Ley 12/2023 de la Vivienda (estatal) en lo que se refiere al alquiler de temporada y por habitaciones, introduciendo ciertas modificaciones (sobre todo para que le sean de aplicación las normas de contención de rentas).

A tal efecto, añade nuevas obligaciones de información en las ofertas y en los contratos de arrendamiento.

En segundo lugar, establece un nuevo derecho de tanteo y retracto de la Generalitat de Cataluña en todo supuesto de transmisión de viviendas situadas en zonas de mercado residencial tensionado.

Respecto al arrendamiento de temporada, establece que, a los arrendamientos suscritos con carácter temporal por razones profesionales, laborales, de estudio, de atención o asistencia médica, o de situaciones provisionales a la espera de entrega de una vivienda, les serán de aplicación las normas relativas a la fianza y determinación de renta, su actualización, elevación de renta por mejoras, asunción de gastos generales y servicios individuales o prestación de fianza.

Por lo tanto, la renta de estos arriendos también deberá calcularse con arreglo a lo dispuesto en la Ley estatal de la Vivienda (Ley 12/2023), lo que supone la aplicación de la limitación de las rentas en las zonas de mercado residencial tensionado. Lo cual no se aplicará a los arrendamientos de temporada cuyo destino sea el ocio, las vacaciones o una actividad recreativa, siempre que tal finalidad conste expresamente en el contrato.

En relación con el alquiler de habitaciones, fija límites a la renta, de modo que si la vivienda se encuentra ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, la suma de las rentas pactadas por el arriendo de sus habitaciones no podrá superar la que correspondería al alquiler del piso considerado como una unidad.

Asimismo, modifica la información mínima que deben contener las ofertas de arrendamiento, incluyendo el precio del arrendamiento que resulte de aplicar el sistema de índices de referencia, adjuntándose el correspondiente documento acreditativo, el precio de la última renta del contrato vigente en los últimos cinco años y la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda, de ser el caso. Datos, todos ellos, que deberán figurar no solo en la oferta, sino incluirse también en los contratos de arrendamiento.

Por último, cómo no, establece un nuevo régimen sancionador para el caso de incumplimiento de esta normativa.

Personas de contacto:

Javier Condomines Concellón
Jorge Sánchez Rodríguez
Luigi Chicco

jcondomines@ortega-condomines.com
jsanchez@ortega-condomines.com
lchicco@ortega-condomines.com