

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

HABITATGE

37/24

25.04.24

CM

DECRET LLEI 6/2024, DE 24 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE.

El DOGC núm.9150 de 25 d'abril de 2024 ha publicat el ***Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge que entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació.***

En aquest sentit, el Decret Llei s'estructura en 12 articles que modifiquen i addicionen preceptes a la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, a la *Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge* i al *Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària*, així com d'una disposició addicional i una final.

Els primers articles del Decret Llei corresponen a diverses modificacions i addicions a la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*. Així l'**article 1** addiciona un apartat 2 a l'article 15 relatiu a la **declaració d'àrees subjectes als drets de tempteig i retracte**:

“Article 1

S'afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15 de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, amb el text següent:

«*En la transmissió d'habitatges en zones declarades de mercat residencial tensat, l'Administració de la Generalitat pot exercir el dret de tanteig i retracte en aquests àmbits.*»”

Els **articles 2 a 4** modifiquen la *Llei 18/2007, del dret a l'habitatge*, **en els aspectes relatius a les obligacions d'informació en l'oferta, el contingut del contracte d'arrendament i els drets dels arrendataris**:

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

“Article 2

Es modifica la lletra g) de l'article 59 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«g) *El preu que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer, quan l'anunci inclogui el preu del lloguer de l'habitatge i aquest estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat.»*”

“Article 3

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i s'addicionen les lletres g) i h), passant l'anterior lletra g) a ser la nova lletra i), en els següents termes:

«2. *La informació mínima d'una oferta d'arrendament ha de contenir les dades següents:*
(...)

»f) ***El preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència** que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer, justificat mitjançant el **document acreditatiu** obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració competent.*

»g) ***El preu de l'última renda del contracte d'arrendament** que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge.*

»h) ***La condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge**, sempre que l'habitatge estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat, dins del període de vigència de la declaració de la zona esmentada.*

»i) *Les dades previstes per la legislació civil.»*”

“Article 4

Es modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

«2. En el contracte d'arrendament s'ha de fer constar el preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge, el preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar a l'habitatge i la resta de dades que pugui establir a aquest efecte la legislació civil.

»També s'hi ha de fer constar la **condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge**, sempre que l'habitatge estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat dins del període de vigència de la declaració de la zona esmentada.

»En la **formalització del contracte, els arrendataris tenen dret a rebre el document acreditatiu del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar al règim de contenció de preus del lloguer obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració competent, així com la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent i, si escau, el certificat d'eficiència energètica.**»”

L'article 5, un dels més fonamentals d'aquest Decret Llei, addiciona un nou article a la *Llei 18/2007, del dret a l'habitatge*, l'article 66 bis, que introdueix una nova regulació respecte dels **contractes d'arrendament de temporada i el lloguer d'habitacions**. L'article concreta que **el lloguer de temporada és aquell amb finalitats de lleure, vacances o recreatives. Es consideren usos diferents dels d'habitatge i, per tant, no els és d'aplicació la contenció de rendes.**

En canvi, delimita que l'arrendament d'habitatge per a finalitats professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, de situacions provisionals en espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual, o per altres usos anàlegs **és lloguer destinat a cobrir necessitats d'habitatge permanent, tot i que amb una durada temporal.** Aquests casos, doncs, **estan sotmesos al règim de contenció de rendes i la resta de normativa sobre la renda** (inclosa la prohibició de repercutir al llogater les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte).

Per això, **el Decret Llei obliga que en tots els contractes de lloguer hagi de constar la causa o finalitat de l'arrendament. Si no es diu, es considerarà habitatge permanent.** Finalment, aquest article es refereix també als **arrendaments d'habitatge per habitacions** per tal d'establir que **la fragmentació física o contractual no desnaturalitza el seu veritable caràcter ni evita l'aplicació de les mesures que li són aplicables, de manera**

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

que si l'habitació es destina a habitatge de l'arrendatari, serà igualment aplicable el règim tuitiu de la legislació sobre arrendaments urbans i concreta que la suma de les rendes pactades en els diversos contractes de vigència simultània d'un habitatge ubicat en una zona de mercat residencial tensat no pot superar la renda màxima que li seria aplicable si es lloqués com a habitatge unitari:

“Article 5

S'afegeix un nou article, el 66 bis, a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el contingut següent:

«Article 66 bis. Arrendaments per a ús d'habitatge

»1. **S'apliquen les normes dels arrendaments d'habitatge relatives a la fiança i a la determinació de la renda, la seva actualització, elevació per millores i assumptió de despeses generals i serveis individuals, als arrendaments subscrits amb caràcter temporal per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, de situacions provisionals en espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual, o per altres usos anàlegs que no siguin diferents dels d'habitatge. També s'apliquen als contractes d'arrendament d'habitatge en què només es prevegi la durada però no la finalitat de caràcter temporal.**

»2. **En els casos de l'apartat 1, la finalitat de caràcter temporal s'ha de fer constar en el contracte i s'ha d'acreditar degudament.** La documentació acreditativa d'aquesta causa o finalitat s'ha de dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent. **Es presumeix que l'arrendament és per a habitatge permanent si en el registre corresponent no hi consta acreditada la finalitat de caràcter temporal.**

»3. **S'apliquen les normes relatives a l'arrendament per a usos diferent del d'habitatge al que té exclusivament una finalitat de lleure, vacances o recreativa.** Aquesta causa o finalitat s'ha de fer constar en el contracte i s'ha d'acreditar degudament. La documentació acreditativa s'ha de dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent.

»4. **L'arrendament d'habitatge per habitacions o un altre tipus de fragmentació física o contractual no desnaturalitza el caràcter d'arrendament d'habitatge ni permet evitar l'aplicació de les regles que li són pròpies. En aquest tipus de contractes, la suma de les rendes pactades en diversos contractes d'arrendament de vigència simultània**

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

d'un habitatge ubicat en una zona de mercat residencial tensat no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge.»

Els **articles 6, 8 i 10 addicionen noves infraccions** a la *Llei 18/2007, del dret a l'habitatge*, que responen a les obligacions incorporades al present Decret llei, i així mateix, els **articles 7 i 9 modifiquen diferents infraccions**:

“Article 6

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 123 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions molt greus, per tal d'incorporar dues infraccions en matèria d'arrendaments (lletres a i b), amb el contingut següent:

«4. *Són infraccions molt greus en matèria d'arrendaments:*

a) *Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte **al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes és superior al trenta per cent.***»

»b) ***Atorgar una qualificació fraudulenta a la causa o finalitat del contracte d'arrendament per evitar l'aplicació dels drets i garanties reconeguts a les persones arrendatàries quan així hagi estat declarat per sentència judicial ferma.***»

Article 7

Es modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, que resta redactat de la manera següent:

«f) *Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, o incomplir les obligacions de comunicació, en temps i forma, de les dades que han d'ésser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de grans tenidors d'habitatge.*»

Article 8

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, per tal d'incorporar tres infraccions en matèria d'arrendaments (lletres a, b i c), amb el contingut següent:

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

«4. Són infraccions greus en matèria d'arrendaments:

a) Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes és entre un deu i un trenta per cent.

»b) No fer constar en el **contracte d'arrendament la seva causa o finalitat.**

»c) **Repercutir en l'arrendatari les despeses de gestió immobiliària així com les de formalització del contracte.»**

Article 9

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«f) **No fer constar el preu de lloguer que resulta de l'aplicació del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar a l'habitatge o, si escau, l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior, així com la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge, en la publicitat d'habitatges per llogar que inclogui el preu del lloguer, o en les ofertes o els contractes d'arrendament d'habitatges.»**

Article 10

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus per tal d'incorporar una en matèria d'arrendaments, amb el contingut següent:

«4. És infracció lleu en matèria d'arrendament:

Establir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus del lloguer una renda que ultrapassi l'import màxim permès, si la diferència de rendes no supera el deu per cent.»

L'article 11 modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, relatiu a la destinació dels imports de les fiances, per tal de modificar el percentatge de disponibilitats de recursos que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir:

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

Article 11

Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'Institut Català del Sòl ha de destinar l'import de les fiances que tingui en dipòsit a inversions per a la construcció pública d'habitatges, amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer i a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a un procés de renovació urbana, i també a les finalitats que li són pròpies d'acord amb la seva regulació. En aquestes actuacions, la col·laboració i la coordinació amb els ajuntaments afectats s'han de dur a terme d'acord amb el que estableix l'apartat 2. En tot cas, l'Institut Català del Sòl ha de mantenir disponibilitats per un import no inferior al 5% d'aquests recursos per a garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions consegüents que s'esdevinguin.»

L'article 12 modifica i addiciona un nou apartat 2 a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, relatiu als drets de tanteig i retracte, substituint l'anterior apartat 2 que passa a numerar-se com a 3 i en el qual s'incorpora una precisió en coherència amb el nou apartat 2:

Article 12

S'afegeix un nou apartat, el 2 i l'actual apartat 2 que passa a ser l'apartat 3 es modifica, a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, **relatiu als drets de tanteig i retracte**, que resten redactats de la manera següent:

«2. També està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat la transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada de mercat residencial tensat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el registre de grans tenidors d'habitatge, d'acord amb allò que estableix la disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o d'acord amb el que preveu l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

24 de maig, pel dret a l'habitatge. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret Llei.

»3. L'exercici dels drets de tanteig i retracte es durà a terme de conformitat amb els procediments i en els termes que estableixen els articles 87 al 91 i els articles 134 al 136 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per a l'exercici dels drets d'adquisició a favor de l'Administració sobre la transmissió dels habitatges amb protecció oficial amb les particularitats següents:

a) Els drets de tanteig i retracte els pot exercir l'Administració de la Generalitat, directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, d'altres entitats vinculades que en depenen, de societats mercantils de capital íntegrament públic, o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció o que tinguin la consideració de promotors socials d'acord amb el que estableix l'article 51.2.b) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, caldrà que manifestin expressament la voluntat d'adquirir els habitatges provinents d'aquests processos.

b) La decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar per part del titular transmissor a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La notificació ha d'incloure la informació que estableix l'article 89.2 i 89.3.a) i b), de la dita Llei, el preu de venda previst, una declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'habitatge, així com la valoració justificada sobre el seu estat de conservació.

c) Un cop notificada la decisió de transmetre, el titular està obligat a mostrar l'habitatge a l'Administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici del dret de tanteig fins a la data del seu compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

d) Transcorregut el termini d'exercici del dret de tanteig sense que l'Administració hagi notificat la seva voluntat d'exercir-lo, s'entendrà que renuncia a exercir el dret en relació amb aquesta transmissió.

e) El dret de retracte es pot exercir d'acord amb el que preveu l'article 91 de la dita Llei, però pel mateix preu i en les mateixes condicions d'adquisició en què efectivament s'hagi produït la transmissió.

f) Es prioritzarà l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre els habitatges en bon estat de conservació, situats en barris subjectes a una especial degradació social i que tinguin un preu inferior al del mercat.

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

g) El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos a comptar de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici del dret de tanteig o del retracte. També serà prioritari l'exercici del dret de tanteig i retracte en el cas d'habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.»

Finalment, s'articula una disposició addicional **que preveu l'adaptació dels anuncis d'arrendament anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei:**

“Disposició addicional

El contingut dels anuncis d'arrendament d'habitatge publicats abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei s'ha d'adaptar a les seves previsions en el termini de cinc dies.”

Es recorda que els decrets llei com el que ens ocupa en la present Circular, **són disposicions legislatives provisionals, aprovades pel Govern, que tenen una vigència de trenta dies hàbils.** Dins d'aquest termini, el Parlament els pot validar, amb la qual cosa mantenen la vigència, o els pot derogar. Si el termini fineix sense que el Parlament els hagi validat, resten derogats. En aquests moments el estar el Parlament dissolt per la convocatòria d'eleccions, l'òrgan encarregat de la validació o derogació del present *Decret Llei 6/2024* serà la Diputació Permanent del Parlament.

S'adjunta com **ANNEX 1** de la present Circular el text complet del ***Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge*** publicat al DOGC, i la **nota de premsa** feta publica pel Govern després de l'acord d'aprovació com **ANNEX 2**.