

## **DECRET LLEI 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge**

**Juli Ponce Solé**

En el DOGC del passat 25 d'abril de 2024 s'ha publicat el [Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge](#).

La nova norma es dicta quan està a punt de complir-se ja un any de l'aprovació de la llei estatal 13/2023, de 24 de maig, *por el derecho a la vivienda* i s'ocupa de qüestions que fa anys es troben damunt de la taula. La mateixa entra en vigor en un moment en el que cal tenir "...en compte la recent convocatòria d'eleccions amb la consegüent dissolució de la cambra parlamentària (Decret 60/2024, de 18 de març)", com assenyala el propi Preàmbul de la norma, fent alhora esment d'una urgència ara en la resolució dels problemes d'habitatge als que vol fer front.

La norma destaca en el seu Preàmbul, després de fer referència a l'anterior Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre sobre habitatges d'ús turístic, [al que ja ens hem referit anteriorment](#), com "...un segon fenomen amb connotacions semblants als habitatges d'ús turístic, i que tendeix a propiciar el fet de retirar del mercat habitatges destinats a residència habitual, és l'augment notable de lloguers temporals o de temporada des d'un doble vessant: 1) escapar de la contenció de preus del lloguer abusant de la temporalitat en frau de llei, i 2) desatendre determinades situacions que tenen necessitat d'habitatge, encara que temporal, per raó de causes o finalitats concretes –professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, o d'altres anàlogues– i que no pertanyen pròpiament a la definició d'arrendaments per a usos diferents dels d'habitatge, ans al contrari".

El Preàmbul assenyala com "Els portals immobiliaris reflecteixen en l'actualitat un increment del parc d'immobles destinats al que es qualifica de "lloguer de temporada", quan en realitat es refereixen a arrendaments d'habitatge però amb una limitació temporal. Aquest fet denota que l'oferta de lloguer per a habitatge permanent ha disminuït un 24 %. Actualment, a Barcelona, el 30 % del total dels immobles s'arrenden per temporada", afegint que "No pot ser que la temporalitat atribuïda al contracte arran de les necessitats que motiven a l'arrendatari a requerir un habitatge limitat en el temps sigui un element excloent del veritable règim jurídic que li hauria de ser aplicat."

**Conjuntament a l'habitatge de temporada, la norma incideix sobre l'habitatge per lloguer d'habitacions**, car "A aquesta situació s'hi afegeix la fragmentació contractual de l'habitatge per lloguer d'habitacions com a nova estratègia per eludir la contenció de preus i, per contra, obtenir abusius beneficis a força de fragmentar en un mateix habitatge diferents contractacions, la qual cosa provoca, en definitiva, una dispersió de la finalitat de l'habitatge cap a modalitats d'ocupacions pretesament ocasionals." Per això, « la línia en la qual l'accés a l'habitatge s'ha de tutelar administrativament és aquella en què comparteixen un interès comú les necessitats d'habitatge permanent i les d'habitatge qualificat de temporal per raó de causes dignes de protecció i que, per tant, aquest Decret Llei delimita" .

A més d'aquests dos àmbits, **la norma incorpora "determinades mesures connexes amb els arrendaments**, per tal de donar compliment a la normativa en matèria d'habitatge i en tot cas garantir la protecció del dret a l'habitatge que tenen totes les persones".

El Preàmbul assenyala que aquestes mesures contingudes a la norma es dicten a l'empara de les competències catalanes sobre sòl i habitatge, art. 137.1 EAC, 149.5 EAC, consum, 123 EAC, i desenvolupament de les bases de les obligacions contractuals, bases que entén es troben a la llei estatal 12/2023, 129 EAC.

**Partint d'aquest triple àmbit, habitatges de lloguer de temporada, lloguer d'habitacions i qüestions diverses, la norma incideix sobre tres lleis.**

En primer lloc, **modifica per enèsima vegada, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en espera de l'imprescindible posada al dia de la mateixa**, que el Parlament Català en varies lleis aprovades en els darrers anys ha demanat en diverses ocasions al Govern, sense èxit de moment. Esperada refosa normativa que acabi amb una **situació d'incertesa jurídica molt preocupant en l'actualitat**.

També modifica 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 el 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**, en aquests dos casos per la previsió de la reducció del percentatge que l'Institut Català del Sòl ha de mantenir en disponibilitats líquides de les fiances que té en dipòsit, per tal de possibilitar un increment dels recursos

que es poden destinar precisament a inversions en matèria d'habitatges públics, i la determinació del dret de tanteig i retracte de la Generalitat en els àmbits de mercat tensat.

Mitjançant aquestes modificacions legals, el Decret Llei procedeix a:

1. Incidir sobre el **dret de tanteig i retracte**.
  - a. D'un cantó, reconeixent el dret de l'Administració de la Generalitat a exercir-lo en les zones declarades de mercat residencial tensat (ZMRT, en endavant).
  - b. D'altre, preveient que està subjecte a les ZMRT a aquest dret a exercir per l'Administració de la Generalitat la transmissió d'habitatges propietats d'un gran tenedor persona jurídica inscrits en el registre de grans tenidors d'habitatge i establint el règim jurídic de l'exercici d'aquest dret.
2. **Assenyalar que 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.
3. Establir **obligacions d'informació específiques sobre les condicions dels habitatge en ZMRT**, tant en la publicitat i les ofertes d'arrendament com en els contractes.
  - a. **En la publicitat**, l'agent ha de fer constar necessàriament 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 ZMRT.
  - b. **En les ofertes**, cal incloure 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 ZMRT. La informació mínima d'una oferta d'arrendament ha de contenir 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. També el preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge, així com la condició de gran tenedor de la propietat de l'habitatge, sempre que l'habitatge estigui ubicat en una ZMRT, dins del període de vigència de la declaració de la zona.
  - c. **En els contractes 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 tenedor de la propietat de l'habitatge, sempre que l'habitatge estigui ubicat en una ZMRT dins del període de vigència de la declaració de la zona. I 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.
4. **Regular els habitatges de lloguer temporal, usos diferents dels habitatges i les habitacions de lloguer**:
  - a. **Sobre els habitatges de lloguer temporal**: 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 assumpció 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.

En aquests casos d'arrendaments temporals signats per aquests raons, 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 depositar 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.

- b. **Arrendament per a usos diferent del d'habitatge :** en el cas dels arrendaments d'habitatge que tenen exclusivament **una finalitat de lleure, vacances o recreativa**, s'apliquen les normes relatives a l'arrendament per a usos diferent del d'habitatge. Aquesta causa o finalitat s'ha de fer constar en el contracte i s'ha d'acreditar degudament. La documentació acreditativa s'ha de depositar juntament amb la fiança en el registre corresponent.
- c. **Arrendament d'habitatge per habitacions:** 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 d'un habitatge ubicat en una ZMRT no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge

5. **Tipificar infraccions noves en matèria d'habitatge.** Concretament:

a. **Lleus:**

- i. 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.»

- ii. S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 125 de la Llei 18/2007 :

«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.»

b. **Greus:**

- i. Es modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007:

«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.»

- ii. S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 124 de la Llei 18/2007:

«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.»

c. **Molt greus** : S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 123 de la Llei 18/2007:

«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.»

Aquest és el contingut del nou Decret Llei, en el que es poden trobar diversos punts d'interès, com ara el moment en que es dicta, les competències catalanes exercides en relació amb les estatals o, **finalment, l'efectivitat del mateix en la realitat**. El propi Preàmbul assenyala que:

“A partir d'aquí, la inspecció administrativa que detecti un incompliment de la normativa (v. gr. perquè el contracte només prevegi la durada, però no la causa o motiu de l'arrendament o perquè, tot i preveure la causa, impedeix l'aplicació de les previsions corresponents en matèria de fiança i renda, en general), no solament ha de permetre imposar sancions a l'arrendador, sinó que també ha de portar a l'aplicació subsidiària del règim jurídic previst per a l'arrendament d'habitatge permanent”.

Però en l'àmbit de l'habitatge, a banda de la qüestió de la minsa dedicació pressupostària, i descendent, a la generació de parcs d'habitatge públics, hi ha una qüestió recurrent, que és la de l'absència de cossos d'inspecció de mida adient per a detectar infraccions (cosa que també està relacionada amb el precari finançament esmentat), qüestió que no canviarà per la publicació d'una norma al DOGC... Aquest dèficit tradicional, però, pot ser compensat per la decidida aposta per sistemes d'Intel·ligència artificial, [en un futur que esperem no sigui molt llunyà](#), donat que com assenyala el Preàmbul, hi ha factors que “poden fer irrisòria l'efectivitat del dret a l'habitatge” i no tots es troben al sector privat.