

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

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

El president de la Generalitat de Catalunya

L'article 67.6.a de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que els decrets llei els promulga, en nom del rei, el president o presidenta de la Generalitat.

D'acord amb això, promulgo el següent

DECRET LLEI

Preàmbul

I

L'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya (EAC) atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, que inclou en tot cas, entre d'altres facultats, l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per a assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat. Aquest títol competencial fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant el present Decret llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb el dret a la propietat.

Per la seva banda, l'article 149.5 de l'EAC atribueix la competència en matèria de sòl i habitatge, en connexió amb la disposició addicional tercera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU) que preveu l'establiment per part de les comunitats autònomes el dipòsit de fiances dels contractes d'arrendament de finques.

Així mateix, correspon a la Generalitat, d'acord amb l'article 123 EAC, la competència exclusiva en matèria de consum que inclou en tot cas la defensa dels drets dels consumidors i els usuaris, proclamats per l'article 28, i l'establiment i l'aplicació dels procediments administratius de queixa i reclamació.

En l'exercici de les competències esmentades, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb l'objecte de regular aquest dret, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional. A més, el règim sancionador d'aquesta Llei, que, tal com remarca el seu preàmbul, "presta una atenció especial a tot el que signifiqui una protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en un mercat immobiliari que massa sovint es mou per estímuls i criteris aliens a aquesta protecció", tipifica, entre d'altres, determinades infraccions en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari.

Cal tenir en compte, a més, en l'àmbit que ens ocupa, que l'article 149.1.8 de la CE, si bé atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre la "legislació civil", ho fa sens perjudici de la conservació, la modificació i el desenvolupament dels drets civils de les comunitats autònomes allà on n'hi hagi. La CE reserva també a l'Estat la regulació d'altres figures jurídiques rellevants en aquest camp com, per exemple, les bases de les obligacions contractuals, sobre les quals s'hi ha pronunciat en alguna ocasió el TC per tal de delimitar la competència exclusiva de l'Estat per establir límits en matèria de preus del lloguer. Ara bé, aquesta competència ja ha estat exercida mitjançant la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge i les mesures que adopta, en concret, amb la modificació de la LAU. Per tant, correspon ara a la Generalitat de Catalunya el seu desenvolupament i execució en exercici precisament de les seves competències en matèria d'habitatge i de dret

CVE-DOGC-A-24115116-2024

civil (article 129 EAC). Precisament, sobre aquesta qüestió, la jurisprudència constitucional i la doctrina consultiva del Consell de Garanties Estatutàries han concretat aquesta distribució competencial i, específicament, l'abast de la competència autonòmica en dret civil així com en l'àmbit específic en matèria d'habitatge.

II

La Llei estatal 12/2023 regula en el seu article 1 les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en compliment dels deures constitucionals relacionats amb l'habitatge. Així mateix, en el seu article 3 (lletra k) defineix el concepte de gran tenidor als efectes de la mateixa.

Així mateix, mitjançant la seva disposició final primera, va introduir diverses mesures a la LAU per tal d'establir un règim de contenció dels preus del lloguer, temporal i prorrogable mentre persisteixin les circumstàncies que de manera objectiva donen lloc a l'aplicació d'aquestes mesures en les zones declarades de mercat residencial tensat en els termes de l'article 18 de l'esmentada llei estatal, a l'efecte d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en aquests àmbits. Cal tenir en compte, però, que la declaració de les zones de mercat residencial tensat, a l'efecte de l'aplicació de les diferents mesures previstes legalment, correspon a l'Administració competent en matèria d'habitatge (art. 18.2), és a dir, a la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 137 de l'EAC.

A més, la Llei estatal 12/2023 va addicionar una disposició transitòria setena a la LAU per tal de concretar l'aplicació de les mesures de contenció de preus als contractes que es formalitzin a partir de l'entrada en vigor de la Llei estatal 12/2023 i un cop sigui aprovat el sistema d'índex de preus de referència per resolució ministerial per àmbits territorials.

En concret, la Generalitat, en tant que administració competent en matèria d'habitatge, pot establir zones de mercat residencial tensat; la capacitat de particularitzar la definició de gran tenidor per sota de la regla general de ser titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, i la possibilitat d'aplicar la limitació màxima del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència als nous contractes d'arrendament d'habitatge quan l'immoble estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat i sobre el qual no hagi estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge en els últims cinc anys, sempre que així es justifiqui també en la declaració de la zona de mercat residencial tensat i així es reculli a la corresponent resolució ministerial.

A aquest efecte, mitjançant la Resolució de 14 de març de 2024 de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (BOE núm. 66, de 15 de març), es va recollir la declaració de zona de mercat residencial tensat de 140 municipis conforme a la Resolució TER/800/2024, de 13 de març (DOGC núm. 9122, de 14 de març), que modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, en aplicació de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. En la mateixa data, mitjançant la Resolució de 14 de març de 2024 de la mateixa Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, es va aprovar el sistema estatal d'índexs de preus de referència als efectes del que estableix l'article 17.7 de la LAU.

III

La declaració de 140 municipis com a zona de mercat residencial tensat no és l'única mesura que s'ha adoptat en defensa de la funció residencial i genuïna dels habitatges.

La recent aprovació del Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, pretén donar resposta al fenomen del mercat d'habitatges d'ús turístic, que ha proliferat a Catalunya i la seva afectació al mercat d'habitatge permanent. Com resulta de la seva exposició de motius: "els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual".

Ara bé, 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.

CVE-DOGC-A-24115116-2024

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.

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.

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.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, constitueix la *vis atractiva* en ser el marc regulador del dret a l'habitatge, entès com la necessitat d'accedir a un habitatge on fer vida, malgrat que la durada contractual pugui estar més acotada per raó de la causa que motiva que l'arrendatari tingui dita necessitat, però que mereix igualment el règim tuitiu aplicable als habitatges destinats a les necessitats dites *permanents* de l'article 2.1 de la LAU.

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 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.

De la mateixa manera, i per evitar interpretacions interessades, s'ocupa també aquest Decret Llei de concretar, per tal de considerar pròpiament lloguer de temporada, aquells arrendaments amb finalitats de lleure, vacances, o recreatives (certàmens, congressos, fires, festivals, esdeveniments, etc.) per als quals no és d'aplicació el règim proteccionista aplicable als arrendaments d'habitatge, sinó precisament el relatiu a arrendaments diferents del d'habitatge.

Com a corol·lari de les previsions anteriors, cal incorporar 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. Aquestes es concreten en 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.

IV

L'article 64 de l'EAC estableix que en el cas d'una necessitat extraordinària i urgent, el Govern de la Generalitat pot dictar disposicions legislatives provisionals sota la forma de decret llei i que no poden ésser objecte de decret llei la reforma de l'Estat, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i els deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat.

Aquest Decret Llei respon a una necessitat urgent i inajornable, atenent a les mesures recentment adoptades per l'Estat, que no s'han pogut implementar amb plena efectivitat a Catalunya, i això perquè la seva entrada en vigor manca d'eficàcia si no es complementen amb les corresponents mesures normatives i executives corresponents. Les mesures consistents en les modificacions de la Llei 18/2007, que incorpora aquest Decret Llei són necessàries per salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades i garantir l'efectiva i directa aplicació de les mesures legislatives previstes, drets que poden restar definitivament frustrats si aquestes mesures no s'adopten amb caràcter urgent i es consoliden les pràctiques orientades a eludir-los.

Cal no oblidar que disposar d'un habitatge digne i adequat és una necessitat de primer ordre per al desenvolupament de les persones i les famílies que l'ha fet tributària de reconeixement com a dret constitucional i de l'establiment del deure correlatiu dels poders públics d'adoptar les mesures adients per poder fer-lo efectiu. La dificultat de l'accés a l'habitatge s'ha anat convertint progressivament en un problema de caràcter estructural, agreujat ara pels intents d'evitar l'aplicació de les previsions de la recent legislació estatal sobre l'habitatge. És per això que mentre no existeixi una regulació de l'arrendament temporal que doti

CVE-DOGC-A-24115116-2024

de contingut a aquesta figura, i alhora permeti evitar que s'utilitzi en frau de llei, cal adoptar les mesures que preveu aquest decret llei i fer-ho amb caràcter d'urgència.

Ens trobem doncs davant d'un supòsit d'extraordinària i urgent necessitat, que justifica l'aprovació d'un decret llei pel Govern de la Generalitat, d'acord amb les competències abans exposades i en base a les circumstàncies concurrents a cada cas. Les modificacions que incorpora aquest Decret llei estan orientades a assolir els objectius de protecció dels arrendataris amb necessitat d'habitatge permanent en els mercats tensats, en coherència amb les darreres mesures legislatives, reforçant alhora el règim sancionador per tal de coadjuvar a la seva plena efectivitat.

En aquesta mateixa línia, també és necessari, i així ho fa aquesta disposició normativa, preveure certes obligacions d'informació en els anuncis i ofertes d'arrendament, com és el preu que resulta de l'aplicació del sistema d'índex de referència, el preu de la darrera renda del contracte d'arrendament i la condició de gran tenidor, si és el cas, de la persona propietària de l'habitatge, quan els habitatges estiguin ubicats en zones de mercat residencial tensat.

Igualment, es preveu que aquestes mateixes dades figurin en el contracte d'arrendament, així com el dret dels arrendataris que se'ls lliuri el document acreditatiu del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar.

És important destacar la incorporació a la Llei 18/2007 d'un nou article 66 bis, que precisa que també existeix necessitat d'habitatge permanent per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica o d'altres anàlogues, encara que la durada d'aquesta necessitat sigui inferior a la mínima que estableix la legislació civil d'aplicació, i que la mateixa naturalesa d'aquesta necessitat comporta que en aquests casos - que cal fer constar en el contracte - s'hagin d'aplicar les normes pròpies de l'arrendament d'habitatge relatives a la fiança i a la renda.

Per tal de fer plenament efectives totes aquestes mesures necessàries, el Decret llei modifica el règim sancionador de la Llei 18/2007, tot incorporant l'incompliment d'aquestes obligacions com a conductes constitutives d'infracció susceptible de ser sancionades.

És urgent, doncs, adoptar les mesures que estableix el present Decret llei dins un marc regulador essencial i prou integrador cap a l'assoliment dels objectius de contenció dels preus dels arrendaments urbans i, definir les modalitats residencials que hi són compreses, per tal d'evitar interpretacions en frau de llei, així com la possibilitat de subscripció de nous contractes que puguin defugir la política protectora que correspon a l'Administració en aquesta matèria i que, en cas contrari, poden fer irrisòria l'efectivitat del dret a l'habitatge regulat a l'article 47 CE i els articles 40.4 i 47 EAC.

Finalment cal fer constar que davant la necessitat urgent d'actuació en el cas que ens ocupa pels motius que anteriorment han quedat exposats, no existeix cap altra opció que faciliti la tramitació de la disposició sense haver de recórrer a l'excepcionalitat d'aquest Decret llei, més tenint en compte la recent convocatòria d'eleccions amb la consegüent dissolució de la cambra parlamentària (Decret 60/2024, de 18 de març), la qual cosa impossibilita recórrer a procediments legislatius ni tan sols accelerats, com de lectura única o d'urgència, que a aquest efecte preveu el Reglament del Parlament.

V

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 adicional i una final.

Els primers articles del Decret llei corresponen a 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. Els articles 2 a 4 modifiquen la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, en els aspectes que s'han fet esment, relatius a les obligacions d'informació en l'oferta, el contingut del contracte d'arrendament i els drets dels arrendataris.

L'article 5 addiciona un nou article a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, l'article 66 bis, que, com s'ha fet esment, preveu la consideració d'arrendament d'habitatge el destinat a la satisfacció de la necessitat d'habitatge permanent de l'arrendatari i el destinat a la satisfacció de la mateixa necessitat amb caràcter temporal per raó d'activitats professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, o d'altres anàlogues.

CVE-DOGC-A-24115116-2024

Cal fer constar que aquest Decret Llei no es refereix a aquells arrendaments en els que s'exerceix a la finca una activitat diferent de l'habitatge i que com a tals són considerats per a usos diferents dels d'habitatge, sinó precisament a aquells que es destinen a la necessitat d'habitatge de l'arrendatari però per la concurrència de determinades causes, amb una durada temporal inferior a la pròpia dels arrendaments d'habitatge permanent.

Una cosa diferent succeeix amb els arrendaments amb finalitats de lleure, vacances o recreatives, que són considerats per a ús diferent del d'habitatge.

És per això que en tots els contractes haurà de constar la causa o finalitat per la qual l'arrendatari necessita disposar d'un habitatge i formalitzar el contracte; en cas contrari, es considerarà que és d'habitatge permanent.

Finalment, aquesta regulació 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 que si l'habitació es destina a habitatge de l'arrendatari, serà igualment aplicable el règim tuitiu de la legislació sobre arrendaments urbans.

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.

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.

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.

S'articula una disposició addicional que preveu l'adaptació dels anuncis d'arrendament anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

Per últim, la disposició final única fixa l'entrada en vigor del Decret Llei per a l'endemà que hagi estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

En ús de l'autorització que concedeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, de conformitat amb l'article 38 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, a proposta de la consellera de Territori i d'acord amb el Govern,

Decreto:

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.»

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

CVE-DOGC-A-24115116-2024

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:

«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.»

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

CVE-DOGC-A-24115116-2024

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

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:

«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.»

CVE-DOGC-A-24115116-2024

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 conseqüents que s'esdevinguin.»

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 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.

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.

CVE-DOGC-A-24115116-2024

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.»

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.

Disposició final

Entrada en vigor

Aquest Decret Llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tota la ciutadania a la qual s'apliqui aquest Decret Llei cooperi a complir-lo i que els tribunals i les autoritats a qui pertogui el facin complir.

Barcelona, 24 d'abril de 2024

Pere Aragonès i Garcia

President de la Generalitat de Catalunya

Per suplència (Decret 79/2024, de 22 d'abril, DOGC núm. 9149, de 24.04.2024)

Laura Vilagrà Pons

Vicepresidenta del Govern i consellera de la Presidència

Ester Capella i Farré

Consellera de Territori

(24.115.116)