



ACM

Associació
Catalana
de Municipis

Abril de 2024

Nota informativa sobre el Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

S'ha publicat al DOGC, el dia 25 d'abril de 2024 el **Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge** (DOGC núm. 9150 – 25.4.2024).

1. Introducció: títols competencials, marc normatiu actual i problemàtiques plantejades.

Amb caràcter introductori, l'**article 137.1 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya** (en endavant, EAC) atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge. D'acord amb el Preàmbul, «aquest títol competencial fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant el present Decret Llei, de forma respectuosa (...) amb el dret de propietat». També, en referència al títol competencial, l'**article 149.5 de l'EAC** atribueix la competència en matèria de sòl i habitatge i l'**article 123 EAC** atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de consum que inclou en tot cas la defensa dels drets dels consumidors i usuaris, respectivament. Per una altra banda, no es pot obviar que malgrat que l'**art. 149.1.8ª de la CE** atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre la «legislació civil» sens perjudici de la conservació, modificació i el desenvolupament dels drets civils de les CCAA allà on n'hi hagi.

Per una altra banda, en relació al marc normatiu, en l'exercici d'aquestes competències el Parlament de Catalunya va aprovar la **Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge** que té per objecte regular aquest dret i que preveu un règim sancionador establint determinades infraccions en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari.

En l'àmbit estatal, l'any passat es va aprovar la **Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge** que recull una sèrie de mesures en la matèria ([nota jurídica en relació a les seves afectacions per les Corporacions locals](#)). Aquesta Llei regula en el seu article 1 les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets/deures relacionats amb l'habitatge alhora que l'article 3 [lletra k)] defineix el concepte de gran tenidor als efectes de la mateixa. A més, mitjançant la seva disposició final primera aquesta Llei va introduir algunes mesures a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (en endavant, LAU) per tal d'establir un règim de contenció dels preus del lloguer en les anomenades «zones de mercat residencial tensat». D'acord amb les competències que l'esmentada Llei 12/2023, de 24 de maig, atribueix a les Comunitats Autònomes, la Generalitat de Catalunya pot:

- Establir zones de mercat residencial tensat: En aquest sentit, la Generalitat ha fet ús d'aquesta prerrogativa declarant «zona de mercat residencial tensat» 140 municipis mitjançant la Resolució TER/800/2024, de 13 de març (DOGC núm. 9122, de 14.03.2024) que va modificar la [Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost](#). La [Resolució de 14.03.2024 de la](#)

[Secretaria General d'Habitatge i Agenda Urbana](#) va recollir això en aplicació del previst a la normativa estatal (BOE núm. 66 de 15.03.2024). A més, actualment, es troba en [període d'informació pública el procediment per a la declaració d'una nova zona de mercat residencial tensionat](#) configurada per 131 nous municipis que s'afegien als 140 anteriors.

- Particularitzar la definició de gran tenidor per sota de la regla general de ser titular de més de 10 immobles urbans d'ús residencial o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial.
- 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. En aquest sentit, l'Estat, mitjançant la [Resolució de 14 de març de 2024 de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, va aprovar el sistema estatal d'índexs de preus de referència als efectes del que estableix l'art. 17.7 de la LAU](#).

D'altra banda, a Catalunya es va aprovar el [Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic](#) (els anomenats HUTs). El mateix Preàmbul d'aquesta norma deixa clar que «els HUTs 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 la disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual».

Amb el Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril es pretén donar resposta a dos fenòmens que es troben en plena expansió com a via d'eludir la limitació o contenció dels preus de lloguer derivada de l'aplicació del règim de la Llei 12/2023, de 24 de maig a les «zones de mercat residencial tensat» com són **(a) el lloguer de caràcter temporal** i **(b) l'arrendament d'habitatge per habitacions** (v. apartat 3 de la Nota). En aquest sentit, el Preàmbul estableix que «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 (...)». A més, afegeix el Preàmbul, «és urgent, adoptar les mesures que estableix el present Decret Llei (...), 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 (...)». A banda d'aquesta qüestió, el Decret Llei regula altres qüestions com, per exemple, les obligacions de publicitat i/o informació en els anuncis i ofertes d'arrendament, la modificació del règim sancionador de la Llei 18/2007 o l'adopció de determinades mesures connexes per augmentar el parc públic d'habitatge.

El Decret Llei s'estructura en 12 articles que modifiquen fins a quatre lleis diferents -com veurem-, una disposició addicional i una disposició final que estableix que aquest decret llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació al DOGC (és a dir, el dia 26 d'abril de 2024).

2. Noves obligacions de publicitat en els anuncis i ofertes d'arrendament i en els contractes.

La nova normativa preveu certes obligacions d'informació en els anuncis (art. 2 Decret Llei) i ofertes d'arrendament (art. 3 Decret Llei) -preu que resulta de l'aplicació del sistema d'índex de referència, el preu de la darrera renda del contracte d'arrendament o la condició de gran tenidor- alhora que

també preveu que aquestes dades figurin en el contracte d'arrendament (art. 4) així com el dret dels arrendataris que se'ls lliuri el document acreditatiu del sistema d'índexs de preus de referència que correspongui aplicar.

En aquest sentit, l'**article 2 del Decret Llei 6/2024 modifica la lletra g) de l'art. 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**».

Per la seva banda, l'**article 3 del Decret Llei** també **modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'art. 61 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre i addiciona les noves lletra g) i h)** [mentre que l'anterior lletra g) passar a ser la nova lletra i)] en relació a la **informació mínima que ha de constar en una oferta d'arrendament** i ho fa en el 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».

També, en relació als anuncis d'arrendament, és important tenir en compte el que estableix la **disposició addicional del Decret Llei 6/2024** al respecte: «**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**».

Per últim en relació a aquest primer apartat d'aquesta nota, l'**article 4 modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge** relatiu a la informació que ha de constar en el contracte d'arrendament i el dret dels arrendataris a rebre el document acreditatiu del sistema d'índexs de preus de referència, 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 puguin 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».

3. Nova regulació del lloguer de caràcter temporal i l'arrendament d'habitatge per habitacions.

L'article 5 del Decret llei afegeix un nou article, el 66 *bis*, a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Aquest nou article 66 *bis* regula en els seus apartats 1, 2 i 3 el nou règim dels arrendaments subscrits amb caràcter temporal (els qualificats com "lloguer de temporada") mentre que l'apartat 4 del nou art. 66 *bis* presta atenció als arrendaments d'habitatge per habitacions per tal d'establir que la fragmentació física o contractual no desnaturalitza el seu veritable caràcter ni permet eludir l'aplicació de les mesures que li són aplicables aplicant en aquest sentit el règim garant de la LAU.

El nou article 66 *bis* de la Llei 18/2007, de 28 de desembre té 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 diferents 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 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».

4. Modificacions en el règim sancionador de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Per un altre banda, per fer plenament efectives totes les mesures adoptades en aquest Decret Llei es modifica el règim sancionador de la Llei 18/2007, tot incorporant l'incompliment d'aquestes obligacions com a constitutives d'infracció susceptible de ser sancionades. En aquest sentit, els **articles 6, 8 i 10 addicionen noves infraccions a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge** mentre que els **articles 7 i 9 modifiquen diferents infraccions vigents**.

En primer lloc, l'article 6 del Decret Llei 6/2024 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».

En segon lloc, l'article 8 del Decret Llei 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».

Per últim, pel que fa a l'addició de noves infraccions a la Llei 18/2007, s'afegeix un nou apartat 4 a l'article 125 de la Llei, relatiu a les **infraccions lleus** per tal d'incorporar-ne 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».

Per un altre banda, l'article 7 del Decret Llei 6/202, de 24 d'abril, modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, que restarà redactat ara de la següent manera:

«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».

També, l'article 9 del Decret Llei 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».

5. Mesures per augmentar el parc públic d'habitatges.

Pel que fa a les mesures per augmentar el parc públic d'habitatges, el Decret Llei estableix dues mesures:

- En primer lloc, s'estableix una reducció del percentatge que l'Institut Català del Sòl (en endavant, INCASÒL) 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. En aquest sentit, l'article 11 del Decret Llei modifica l'apartat 1 de l'article 7 de 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. Aquesta reducció es tradueix en una disminució del 10% al 5%, és a dir, a partir d'ara l'INCASÒL haurà de mantenir «disponibilitats per un import no inferior al 5% d'aquests recursos (...)».
- En segon lloc, s'estableix el dret de tanteig i retracte de la Generalitat en els àmbits del mercat residencial tensat. En aquest sentit, l'Administració de la Generalitat té un dret de tanteig i retracte en la transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona de mercat residencial tensat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el registre de grans tenidors d'habitatge. 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.

És important tenir en compte que aquests drets de tanteig i retracte els pot exercir l'Administració de la Generalitat en benefici propi o del municipi, 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.

Per reconèixer el dret de tanteig i retracte en els supòsits exposats, l'article 1 del Decret Llei 6/2024 afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'art. 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre que estableix el 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**». A més, l'article 12 del Decret Llei 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 dels processos d'execució hipotecària.

6. Enllaços

- [Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.](#)
- [Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.](#)
- [Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.](#)

Serveis Jurídics de l'Associació Catalana de Municipis i Comarques (ACM)

juridics@acm.cat

www.acm.cat/juridic

Carrer València, 231, 08007 Barcelona

Telèfon: 93 496 16 16