

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

5051 *Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, de medidas urgentes en materia de contención de rentas.*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda, la cual incluye, entre otros, el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las administraciones públicas de Cataluña en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para alcanzarlos, tanto con relación al sector público como al privado. Este título competencial fundamenta las medidas que se adoptan mediante este decreto-ley, de forma respetuosa con los derechos de los ciudadanos y, concretamente, con el derecho a la propiedad.

Asimismo, corresponde a la Generalitat, de acuerdo con el artículo 123 EAC, la competencia exclusiva en materia de consumo que, incluye, en todo caso, la defensa de los derechos de los consumidores y los usuarios, proclamados por el artículo 28, y el establecimiento y la aplicación de los procedimientos administrativos de queja y reclamación.

En el ejercicio de las competencias mencionadas, el Parlament de Catalunya aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el objeto de regular este derecho, en la que establecía un régimen sancionador que tipifica, entre otras infracciones, las establecidas para proteger a los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario, a veces ajeno a esta protección.

II

El incremento de la población en Cataluña, que el año 2024 ya supera los 8 millones de habitantes, y la progresiva reducción del número de personas que viven en cada hogar, han supuesto un incremento sostenido de la demanda de viviendas. Paralelamente, las mejoras en el mercado laboral, que han implicado más seguridad en los contratos de trabajo, han llevado a muchas personas a buscar una vivienda de alquiler para emanciparse. Ahora bien, las dificultades adquirir viviendas, visto el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito a raíz de la sacudida producida por el estallido de la burbuja inmobiliaria, no ha permitido materializar esta emancipación.

Por otra parte, la progresiva reducción de viviendas vacías en los últimos años se ha visto contrarrestada por la ausencia de nueva construcción, especialmente de viviendas asequibles promovidas por las administraciones públicas. Esta situación ha generado un desequilibrio entre la oferta y la demanda, con un claro choque de oferta ante el crecimiento continuado de la demanda.

Trasladando estos hechos al ámbito del arrendamiento, el resultado ha sido, siguiendo las lógicas de oferta y demanda del mercado libre, un incremento constante de los precios de alquiler, cosa que está afectando a la seguridad residencial de muchas familias. Según el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona, prácticamente la mitad de la de ofertas de alquiler en los portales inmobiliarios (46,8 %) se concentra en las viviendas con precios por debajo de 800 euros, pero en este tramo sólo encontramos un 17,5 % de los anuncios, hecho que sugiere un importante déficit de oferta de vivienda a precios asequibles. En cambio, la oferta se concentra relativamente en los precios superiores a 1.600 euros mensuales (32,6 % de

los anuncios), influenciada por el peso de la oferta de alquiler en el municipio de Barcelona, si bien en este tramo sólo encontramos un 3,2% de la demanda, circunstancia que sugiere un importante exceso de oferta de vivienda a precios elevados.

El último informe del Banco de España sobre el comportamiento del mercado de la vivienda y su influencia en las economías familiares, de octubre de 2024, pone de manifiesto la gravedad de la situación. Según este informe, España es uno de los países europeos donde hay que hacer un esfuerzo más importante para poder pagar el alquiler. En este sentido, casi cuatro de cada diez hogares que residen en régimen de alquiler tienen que destinar un 40% de sus ingresos, cuando el nivel recomendable es dedicar, como máximo, un tercio. El informe del Banco de España advierte que, en el Estado, la proporción de hogares de alquiler en riesgo de pobreza y exclusión social es el mayor de los países de la Unión Europea; se sitúa, en el periodo comprendido entre 2015 y 2023, en torno al 45% de la población que vive de alquiler.

En este sentido, según datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) reflejados en la estadística «Los efectos de la crisis en los órganos judiciales», ponen de manifiesto que el volumen de desahucios en Cataluña en el ámbito de las viviendas en régimen de alquiler ha sido significativo desde el inicio de la crisis económica de 2008, de manera especial en los primeros años.

En Cataluña, cuando los efectos de la crisis eran más notables, se practicaron 10.817 lanzamientos sobre viviendas sujetas al régimen de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU), el año 2013; 10.009 el año 2014, y 9.685 el año 2015. Posteriormente, entre 2016 y 2019, coincidiendo con la ampliación de varias medidas para gestionar la emergencia residencial, con la entrada en vigor de normas de referencia como la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, o el Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, la cifra de desahucios se estabilizó en los 8.000 anuales, y fue bajando de manera significativa a causa de las sucesivas moratorias aprobadas como consecuencia de la crisis económica y social derivada de la pandemia de la COVID: 4.211 el año 2020, 6.729 el año 2021, 6.160 el año 2022 y 5.158 el año 2023, con un último dato disponible por parte del CGPJ de 3.999 lanzamientos practicados en los tres primeros trimestres de 2024.

Resulta significativo, al mismo tiempo, que mientras el volumen de desahucios sobre viviendas en régimen de alquiler se ha incrementado o mantenido en niveles importantes durante la última década, a pesar de las medidas aplicadas los últimos años y especialmente en la primera fase 2015 a 2019 y en la segunda fase desde 2020, los desahucios por ejecuciones hipotecarias se han ido reduciendo año tras año desde 2013, cuando en Cataluña se produjeron 4.426, hasta situarse en niveles inferiores a los 2.000 a partir del año 2019, y quedarse en 1.264 en el 2023 en Cataluña, último periodo completo de que informa la estadística del CGPJ.

Este hecho pone de manifiesto que la presión derivada del comportamiento del mercado de la vivienda es notablemente superior –y perjudicial a las economías familiares– en el ámbito del alquiler, donde los incrementos de precios descritos anteriormente han provocado, de acuerdo con los datos del CGPJ, que la evolución a la baja de los desahucios hipotecarios no se diera en los mismos términos en el ámbito del arrendamiento, a pesar de haberse aplicado medidas ambiciosas –incluyendo sucesivas moratorias a los desahucios de familias vulnerables– para reducir los efectos que la crisis económica y el comportamiento de los precios del alquiler ha teniendo sobre las personas y familias que disponen de una vivienda en este régimen de tenencia.

III

Los retos que plantea el acceso a una vivienda digna y asequible se tienen que abordar prioritariamente con políticas públicas, que vayan más allá de la provisión de vivienda social de titularidad pública y del apoyo, con ayudas y financiación, a la

promoción por parte del sector privado de vivienda de alquiler asequible protegida. En este marco de acción pública se sitúa la regulación en materia de contención de rentas de alquiler, la cual constituye una herramienta relevante para aliviar la presión económica sobre los hogares más vulnerables, que son aquellas que tienen que destinar más de un tercio de sus ingresos en el pago de la vivienda de alquiler.

En esta línea, el Parlament de Catalunya, por medio de la Moción 84/XII, aprobada el 9 de mayo de 2019, instó al Gobierno a impulsar de manera urgente la aprobación de medidas legislativas, en el marco del derecho civil propio, para permitir que Cataluña cuente con una regulación propia del contrato de arrendamientos urbanos y, en particular, dote a las administraciones públicas de las medidas necesarias para limitar los incrementos de precios del alquiler de viviendas en zonas de mercado residencial tensado.

La Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que regula aspectos esenciales del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute, mediante la disposición final primera, introdujo varias medidas a la LAU con el fin de establecer un régimen de contención de los precios del alquiler, temporal y prorrogable mientras persistan las circunstancias que de manera objetiva dan lugar a la aplicación de estas medidas en las zonas declaradas de mercado residencial tensado en los términos del artículo 18 de la mencionada ley estatal, a efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en estos ámbitos.

Además, la Ley estatal 12/2023 adicionó la disposición transitoria séptima en la LAU para concretar la aplicación de las medidas de contención de precios en los contratos que se formalicen a partir de la entrada en vigor de esta Ley estatal 12/2023 y una vez sea aprobado el sistema de índice de precios de referencia por resolución ministerial por ámbitos territoriales.

La declaración de las zonas de mercado residencial tensado, a efectos de la aplicación de las diferentes medidas previstas legalmente, corresponde a la Administración competente en materia de vivienda (artículo 18.2), es decir, a la Generalitat de Catalunya, de acuerdo con el artículo 137 del EAC.

A este efecto, mediante la Resolución de 14 de marzo de 2024 de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana («Boletín Oficial del Estado», BOE, núm. 66, de 15 de marzo), se recogió la declaración de zona de mercado residencial tensado de 140 municipios conforme a la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo («Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya», DOGC, núm. 9122, de 14 de marzo), que modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, en aplicación de la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En la misma fecha, mediante la Resolución de 14 de marzo de 2024 de la misma Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, se aprobó el sistema estatal de índices de precios de referencia a los efectos de lo que establece el artículo 17.7 de la LAU.

Estas resoluciones de 14 de marzo de 2024 emitidas por la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana han permitido que, desde el pasado día 16 de marzo de 2024, los contratos de arrendamiento que se formalizan en los 140 municipios de Cataluña declarados zona de mercado residencial tensado deban sujetarse a la limitación de rentas recogida al apartados 6 y 7 del artículo 17 de la LAU así como a la prórroga extraordinaria del artículo 10.3 de la misma ley.

Posteriormente, mediante la Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana (BOE núm. 244, de 9 de octubre), se recogió la declaración de zona de mercado residencial tensado de 131 municipios conforme a la Resolución TER/2408/2024, de 1 de julio (DOGC núm. 9196, de 3 de julio).

En el primer trimestre de aplicación de la contención de rentas en Cataluña, el segundo trimestre de 2024, el precio del alquiler en las zonas declaradas de mercado tensado bajó un 5% entre en abril y en junio, en comparación con los tres primeros meses del año. Así, el Departamento de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica, en el informe de octubre de 2024, pudo acreditar que, inicialmente, dónde se aplicaba la contención de rentas (teniendo en cuenta los primeros 140 municipios declarados) el

precio del alquiler no tenía las dinámicas inflacionistas que caracterizaban el periodo anterior a la aplicación de la medida.

Pero los datos correspondientes al cierre del tercer trimestre de 2024, entre junio y septiembre, ponen de manifiesto que el precio del alquiler en las zonas declaradas mercado tensado, a pesar de haberse ampliado en 131 municipios más, en comparación con el trimestre anterior subió un 1,4%. Se constata, por lo tanto, una dilución significativa del efecto de la contención de rentas, que no cuenta a fecha de hoy con régimen sancionador.

Asimismo, según los datos de fianzas depositadas en el Instituto Catalán del Suelo (Incasòl) se observa un repentino incremento de las fianzas destinadas a alquiler de temporada, desde que la contención de rentas está en vigor.

Así, en el tercer trimestre del 2024 se han registrado 5.970 alquileres de temporada al conjunto de Cataluña, cantidad que representa un fuerte aumento del 37,5% (1.629 contratos más) con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Hay que tener en cuenta que según se deduce de las ofertas de los portales inmobiliarios, se entiende por vivienda de temporada aquella que no está destinada a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, por el hecho de estar destinada a un uso diferente en la que se pueden incluir usos y motivaciones de diversa naturaleza, lo que implica que no queden sujetos al régimen de arrendamientos de vivienda que prevé la LAU y, por lo tanto, tampoco a la contención de rentas de los que se encuentran en zona declarada de mercado tensado.

Si comparamos el número de altas de contratos calificados de temporada con el de contratos de arrendamiento de vivienda, vemos que los de temporada representan el tercer trimestre del 2024 un 32,7% de todos los nuevos contratos de alquiler en la ciudad de Barcelona y un 18,1% al conjunto de Cataluña, cuando hace un año sólo representaban un 22,5% en el municipio de Barcelona y un 12,2% al total de Cataluña.

Este incremento parece que se debe al hecho de que, en muchos casos, determinados propietarios optan por hacer uso de esta figura de manera fraudulenta para eludir el régimen jurídico de los arrendamientos de vivienda y, concretamente, la contención de rentas. Así, fraccionan contratos de alquiler en sucesivos contratos de temporada, cuando es evidente que el destino es el de arrendamiento para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

De esta manera, la dilución del efecto de la contención de rentas es todavía mayor, con contratos que se utilizan para aparentar un arrendamiento para usos diferentes de los de vivienda, con el objetivo de eludir la contención de rentas. Eso comporta un incremento notable del precio del arrendamiento, que repercute negativamente en la asequibilidad media del conjunto de viviendas en oferta de alquiler.

La pérdida de efectividad de la contención de rentas por la ausencia de régimen sancionador es una situación que hay que abordar de forma extraordinaria y urgente, vista la situación social de emergencia generada por el desequilibrio entre la evolución de los precios del alquiler de la vivienda y las capacidades económicas de las familias.

IV

El artículo 64 del EAC establece que en el caso de una necesidad extraordinaria y urgente, el Gobierno de la Generalitat puede dictar disposiciones legislativas provisionales bajo la forma de decreto ley, teniendo en cuenta, sin embargo, que no pueden ser objeto de decreto ley la reforma del Estado, las materias que son objeto de leyes de desarrollo básico, la regulación esencial y el desarrollo directo de los derechos reconocidos por el Estatuto y por la Carta de los derechos y los deberes de los ciudadanos de Cataluña y el presupuesto de la Generalitat.

Este decreto-ley responde a una necesidad urgente e inaplazable, atendiendo en las medidas adoptadas por el Estado, que no se han podido implementar con efectividad plena en Cataluña, si no se complementan con las medidas normativas y ejecutivas correspondientes. Las medidas, consistentes en las modificaciones de la Ley 18/2007,

de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y la Ley 22/2010, del 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, que incorpora este decreto-ley son necesarias para salvaguardar los derechos de las personas arrendatarias afectadas y garantizar la aplicación efectiva y directa de las medidas legislativas que prevé, derechos que pueden quedar definitivamente frustrados si estas medidas no se adoptan con carácter urgente y se consolidan las prácticas orientadas a eludirlos.

No hay que olvidar que disponer de una vivienda digna y adecuada es una necesidad de primer orden para el desarrollo de las personas y las familias, que la ha hecho tributaria de reconocimiento como derecho constitucional y del establecimiento del deber correlativo de los poderes públicos de adoptar las medidas adecuadas para poder hacerlo efectivo. La dificultad del acceso a la vivienda, como se ha acreditado, se ha ido convirtiendo progresivamente en un problema de carácter estructural, agravado ahora por los intentos de evitar la aplicación de las previsiones de la legislación estatal sobre la vivienda. Es por eso que, mientras no exista una regulación completa de los diferentes tipos de arrendamiento y concretamente de lo que se califica de temporada, que al mismo tiempo permita evitar que se utilice en fraude de ley, es necesario adoptar las medidas que propone este decreto-ley y hacerlo con carácter de urgencia.

El régimen de contención de rentas aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda concluidos en zonas declaradas mercado tensado busca un equilibrio razonable entre el deber de respetar el interés patrimonial del arrendador y la función social de la propiedad urbana, y es necesario para salvaguardar los derechos de las personas arrendatarias afectadas, derechos que pueden quedar definitivamente frustrados si las medidas para hacerlos efectivos no se adoptan con carácter urgente.

Nos encontramos pues ante un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad, que justifica la aprobación de un decreto ley por parte del Gobierno de la Generalitat, de acuerdo con las competencias antes expuestas y en base a las circunstancias concurrentes en cada caso. Las medidas que incorpora este decreto-ley están orientadas a alcanzar los objetivos de protección de los arrendatarios con necesidad de vivienda permanente en las zonas declaradas de mercado tensado, en coherencia con las últimas medidas legislativas, y refuerzan al mismo tiempo el régimen sancionador con el fin de coadyuvar a su plena efectividad.

En esta misma línea, también es necesario, y así lo hace esta disposición normativa, prever ciertas obligaciones de información en los anuncios, las ofertas de arrendamiento y los contratos mismos, como es el precio que resulta de aplicar el sistema de índice de referencia, el precio de la última renta del contrato de arrendamiento o la condición de gran tenedor de la persona propietaria de la vivienda cuando los inmuebles estén ubicados en zonas de mercado residencial tensado.

Con el fin de hacer plenamente efectivas todas estas medidas necesarias, el decreto-ley modifica el régimen sancionador de la Ley 18/2007, incorporando el incumplimiento de estas obligaciones como conductas constitutivas de infracción susceptible de ser sancionado. Atendiendo asimismo a la competencia en materia de consumo, y la atribución de potestad sancionadora del departamento competente en esta materia al amparo de la misma Ley de vivienda, hay que reflejar los correspondientes comportamientos infractores en el Código de consumo que también se modifica.

Es urgente, pues adoptar las medidas que establece el presente decreto-ley dentro de un marco regulador esencial y lo bastante integrador hacia la consecución de los objetivos de contención de los precios de los arrendamientos urbanos, haciendo un énfasis especial en el requerimiento de información y documentación para evitar conductas fraudulentas o abusivas que pueden hacer irrisoria la efectividad del derecho a la vivienda constitucionalmente consagrado en el artículo 47 CE y en los artículos 40.4 y 47 del EAC.

Finalmente hay que hacer constar que, ante la necesidad urgente de actuación en el caso que nos ocupa, por los motivos que han quedado suficientemente expuestos, no hay ninguna otra opción que facilite la tramitación de la disposición sin tener que recurrir a la excepcionalidad de este decreto-ley.

V

Este decreto-ley contiene 10 artículos que modifican preceptos de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, así como de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña.

Así el artículo 1 modifica el artículo 45 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, relativa a la igualdad al acceso y a la ocupación de la vivienda; concretamente, la letra b) del apartado 3, para especificar los supuestos en que se produce la discriminación indirecta.

Con esta modificación se podrá aplicar la correspondiente infracción prevista al artículo 123 de la misma Ley 18/2007, cuyo apartado 2 ya recoge, como infracción muy grave en materia de protección de consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario, llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación, de conformidad con las previsiones de la ley.

El artículo 2 modifica la letra g) del artículo 59 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, relativo al contenido obligatorio en toda publicidad de las viviendas; el artículo 3 modifica la letra f) del apartado 2 del artículo 61 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda y adiciona una nueva letra g); el artículo 4 modifica el apartado 2 del artículo 66 de la Ley 18/2007, relativo a los requisitos para el arrendamiento de las viviendas y concretamente los datos que se deben hacer constar en el contrato de arrendamiento; los artículos del 5 al 7 modifican y adicionan nuevas infracciones en el ámbito de la protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario, y adicionan un nuevo ámbito de infracción específico en materia de arrendamientos de vivienda. El artículo 8 modifica el artículo 130.2 de la Ley 18/2007 con el fin de actualizar la referencia normativa al marco legal vigente en materia de protección de las personas consumidoras y usuarias en Cataluña, en sustitución de normativa ya derogada.

El artículo 9 añade una letra, f), en el artículo 331-5 del Código de consumo, para fijar el tipo infractor consistente en la realización de prácticas abusivas por parte de las personas empresarias o profesionales que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios estableciendo la formalización de un régimen de contratación de arrendamiento de la vivienda de carácter temporal cuando en realidad queda acreditada su finalidad de carácter permanente o habitual, con la voluntad manifiesta de eludir, en fraude de ley, la aplicación de la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos.

Finalmente, el artículo 10 modifica la letra d) en el apartado 1 del artículo 332-3 del Código de consumo con el fin de concretar la calificación como grave de la infracción mencionada en el artículo 9 anterior.

Se incluye una disposición transitoria que prevé el plazo de que se dispone para adaptar los anuncios y ofertas a las previsiones que contiene la norma.

También se incluye una disposición derogatoria en relación con una previsión de una infracción leve que se recalifica en grave.

Por último, la disposición final única fija la entrada en vigor del decreto-ley para el día siguiente que haya sido publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

En uso de la autorización que concede el artículo 64 del Estatuto de autonomía de Cataluña, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalitat y del Gobierno, a propuesta de la consejera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica, decreto:

Artículo 1.

Se modifica la letra b) del apartado 3 del artículo 45 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual,

una decisión unilateral, la simulación o fraude del contrato, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, ocasionan una desventaja particular a una persona con respecto a otras en el ejercicio del derecho en la vivienda. No hay discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente, y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios.»

Artículo 2.

Se modifica la letra g) del artículo 59 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«g) En caso de que la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado, el precio que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios del alquiler o, si procede, el precio del contrato de alquiler anterior.»

Artículo 3.

Se modifica la letra f) del apartado 2 del artículo 61 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, se adiciona una nueva letra g) y la anterior i) pasa a ser la nueva letra h), en los términos siguientes:

«2. La información mínima de una oferta de arrendamiento debe contener los datos siguientes: (...)

f) El precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya sido vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda o si procede, el precio de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas, justificado mediante el documento acreditativo obtenido a este efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente.

g) La condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda, siempre que la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado, dentro del periodo de vigencia de la declaración de la zona mencionada.

h) Los datos previstos por la legislación civil.»

Artículo 4.

Se modifica el apartado 2 del artículo 66 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«2. En el contrato de arrendamiento de las viviendas que estén ubicadas en una zona de mercado residencial tensado en vigor, se debe hacer constar:

a) el precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya sido vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda o, si procede, el precio de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas.

b) la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda.

c) la finalidad del contrato.

En la formalización del contrato, los arrendatarios tienen derecho a recibir el documento acreditativo del precio de alquiler en aplicación del sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas obtenido a este efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente, así como la cédula de habitabilidad o la acreditación equivalente y, si procede, el certificado de eficiencia energética. También tiene que constar la acreditación de la finalidad del contrato.»

Artículo 5.

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 123 de la Ley 18/2007, relativo a las infracciones muy graves, con el fin de incorporar tres infracciones en materia de arrendamientos, con el contenido siguiente:

«4. Son infracciones muy graves en materia de arrendamientos:

- a) Establecer en el contrato de arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios del alquiler una renta que rebase el importe máximo permitido, si la diferencia de rentas es superior al treinta por ciento.
- b) No hacer constar la finalidad del contrato de arrendamiento o hacer constar una finalidad simulada, falsa o fraudulenta.
- c) Repercutir al arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria y/o los gastos de formalización del contrato de arrendamiento de la vivienda cuando, por el tipo de arrendamiento, no sean procedentes de conformidad con la normativa aplicable.»

Artículo 6.

Se añade una nueva letra, n), en el apartado 2 del artículo 124 de la Ley 18/2007, relativo a las infracciones graves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario, con el contenido siguiente:

«n) No hacer constar, en la publicidad o en las ofertas de viviendas para alquilar, la renta que resulta a aplicar el sistema de referencia de los precios del arrendamiento de viviendas o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, así como la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda.»

Artículo 7.

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 124 de la Ley 18/2007, relativo a las infracciones graves, con el fin de incorporar dos infracciones en materia de arrendamientos, con el contenido siguiente:

«4. Son infracciones graves en materia de arrendamientos:

- a) Establecer en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios del alquiler una renta que rebase el importe máximo permitido, si la diferencia de rentas es igual o inferior al treinta por ciento.
- b) No hacer constar la renta que resulta de aplicar del sistema de referencia de los precios del arrendamiento de viviendas o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, así como la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda en los contratos de arrendamiento de viviendas.»

Artículo 8.

Se modifica el artículo 130.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«2. En los términos establecidos por la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, son infracciones administrativas en materia de disciplina de mercado y defensa de las personas consumidoras y usuarias, las conductas de las personas profesionales vinculadas con la vivienda a que hace referencia el título IV que vulneren las prescripciones que se establecen, en relación a los aspectos siguientes: la suscripción de seguros, pólizas de responsabilidad civil y garantías de cualquier tipo; la presentación y la entrega de

la documentación y la información que exige esta ley en la transmisión y el arrendamiento de viviendas, y el cumplimiento de los requisitos relativos a las ofertas y a la publicidad.»

Artículo 9.

Se añade una letra, f), en el artículo 331-5 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, que resta redactada de la manera siguiente:

«f) Realizar prácticas abusivas en fraude de ley, por parte de las personas empresarias y profesionales que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, consistentes en imponer la formalización de un régimen de contratación de arrendamiento de la vivienda de carácter temporal, cuando quede acreditada la finalidad de vivienda de carácter permanente o habitual del arrendamiento.

Si no se hace constar que el contrato de arrendamiento de vivienda tiene una finalidad de carácter temporal, se presume que es para satisfacer la necesidad primordial de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria.»

Artículo 10.

Se modifica la letra d) del apartado 1 del artículo 332-3 de la Ley de 22/2020, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, que queda redactada de la manera siguiente:

«d) Los apartados a), b), c) y, f) del artículo 331-5.»

Disposición transitoria.

El contenido de los anuncios y ofertas de arrendamiento de vivienda publicados antes de la entrada en vigor de este decreto-ley debe adaptarse a las previsiones de lo que prevé en el plazo de cinco días.

Disposición derogatoria.

Se deroga la letra f) del apartado 2 del artículo 125 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Este decreto-ley entra en vigor al día siguiente que se publique en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Barcelona, 28 de enero de 2025.—El Presidente de la Generalitat de Catalunya, Salvador Illa i Roca.—La Consejera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica, Sílvia Paneque i Sureda.

*(Publicado en el «Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña» número 9339, de 29 de enero de 2025.
Convalidado por Resolución 108/XV del Parlamento de Cataluña, publicada en «Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña» número 9363, de 4 de marzo de 2025)*