

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

Decret llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes

Exposició de motius

I

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, la qual inclou, entre altres, 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 aquest Decret llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb el dret a la propietat.

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, en què establia un règim sancionador que tipifica, entre d'altres infraccions, les establertes per protegir els consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari, de vegades aliè a aquesta protecció.

II

L'increment de la població a Catalunya, que l'any 2024 ja supera els 8 milions d'habitants, i la progressiva reducció del nombre de persones que viuen a cada llar, han suposat un increment sostingut de la demanda d'habitatges. Paral·lelament, les millores en el mercat laboral, que han implicat més seguretat en els contractes de treball, han portat moltes persones a buscar un habitatge de lloguer per emancipar-se. Ara bé, les dificultats per adquirir habitatges, atès l'enduriment de les condicions d'accés al crèdit arran del sotrac produït per l'esclat de la bombolla immobiliària, no ha permès materialitzar aquesta emancipació.

D'altra banda, la progressiva reducció d'habitatges buits en els darrers anys s'ha vist contrarestatada per l'absència de nova construcció, especialment d'habitatges assequibles promoguts per les administracions públiques. Aquesta situació ha generat un desequilibri entre l'oferta i la demanda, amb un clar xoc d'oferta davant el creixement continuat de la demanda.

Traslladant aquests fets a l'àmbit de l'arrendament, el resultat ha estat, seguint les lògiques d'oferta i demanda del mercat lliure, un increment constant dels preus de lloguer, cosa que està afectant la seguretat residencial de moltes famílies. Segons l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, pràcticament la meitat de la recerca d'ofertes de lloguer als portals immobiliaris (46,8 %) es concentra en els habitatges amb preus per sota de 800 €, però en aquest tram només trobem un 17,5 % dels anuncis, fet que suggereix un important dèficit d'oferta d'habitatge a preus assequibles. En canvi, l'oferta es concentra relativament en els preus superiors a 1.600 € mensuals (32,6 % dels anuncis), influenciada pel pes de l'oferta de lloguer al municipi de Barcelona, si bé en aquest tram només trobem un 3,2 % de la demanda, circumstància que suggereix un important excés d'oferta d'habitatge a preus elevats.

El darrer informe del Banc d'Espanya sobre el comportament del mercat de l'habitatge i la seva influència en les economies familiars, d'octubre de 2024, posa de manifest la gravetat de la situació. Segons aquest informe, Espanya és un dels països europeus on cal fer un esforç més important per poder pagar el lloguer. En aquest sentit, gairebé quatre de cada deu llars que resideixen en règim de lloguer han de destinar-hi un 40 % dels

CVE-DOGC-A-25028130-2025

seus ingressos, quan el nivell recomanable és dedicar-hi, com a màxim, un terç. L'informe del Banc d'Espanya adverteix que, a l'Estat, la proporció de llars de lloguer en risc de pobresa i exclusió social és la més gran dels països de la Unió Europea; se situa, en el període comprès entre 2015 i 2023, al voltant del 45 % de la població que viu de lloguer.

En aquest sentit, segons dades del Consell General del Poder Judicial (CGPJ) reflectides en l'estadística *Los efectos de la crisis en los órganos judiciales*, posen de manifest que el volum de desnonaments a Catalunya en l'àmbit dels habitatges en règim de lloguer ha estat significatiu des de l'inici de la crisi econòmica de 2008, de manera especial en els primers anys.

A Catalunya, quan els efectes de la crisi eren més notables, es van practicar 10.817 llançaments sobre habitatges subjectes al règim de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), l'any 2013; 10.009 l'any 2014, i 9.685 l'any 2015. Posteriorment, entre 2016 i 2019, coincidint amb l'ampliació de diverses mesures per gestionar l'emergència residencial, amb l'entrada en vigor de normes de referència com la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, o 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, la xifra de desnonaments es va estabilitzar en els 8.000 anuals, i va anar baixant de manera significativa a causa de les successives moratòries aprovades com a conseqüència de la crisi econòmica i social derivada de la pandèmia de la COVID: 4.211 l'any 2020, 6.729 l'any 2021, 6.160 l'any 2022 i 5.158 l'any 2023, amb una darrera dada disponible per part del CGPJ de 3.999 llançaments practicats en els tres primers trimestres de 2024.

Resulta significatiu, alhora, que mentre el volum de desnonaments sobre habitatges en règim de lloguer s'ha incrementat o mantingut en nivells importants durant la darrera dècada, malgrat les mesures aplicades els darrers anys i especialment en la primera fase 2015 a 2019 i en la segona fase des de 2020, els desnonaments per execucions hipotecàries s'han anat reduint any rere any des de 2013, quan a Catalunya se'n van produir 4.426, fins a situar-se en nivells inferiors als 2.000 a partir de l'any 2019, i quedar-se en 1.264 el 2023 a Catalunya, darrer període complet de què informa l'estadística del CGPJ.

Aquest fet posa de manifest que la pressió derivada del comportament del mercat de l'habitatge és notablement superior -i perjudicial per a les economies familiars- en l'àmbit del lloguer, on els increments de preus descrits anteriorment han provocat, d'acord amb les dades del CGPJ, que l'evolució a la baixa dels desnonaments hipotecaris no es donés en els mateixos termes en l'àmbit de l'arrendament, tot i haver-se aplicat mesures ambicioses -incloent successives moratòries als desnonaments de famílies vulnerables- per reduir els efectes que la crisi econòmica i el comportament dels preus del lloguer ha estat tenint sobre les persones i famílies que disposen d'un habitatge en aquest règim de tinença.

III

Els reptes que planteja l'accés a un habitatge digne i assequible s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques públiques, que vagin més enllà de la provisió d'habitatge social de titularitat pública i del suport, amb ajuts i finançament, a la promoció per part del sector privat d'habitatge de lloguer assequible protegit. En aquest marc d'acció pública se situa la regulació en matèria de contenció de rendes de lloguer, la qual constitueix una eina rellevant per alleujar la pressió econòmica sobre les llars més vulnerables, que són aquelles que han de destinar més d'un terç dels seus ingressos al pagament de l'habitatge de lloguer.

En aquesta línia, el Parlament de Catalunya, per mitjà de la Moció 84/XII, aprovada el 9 de maig de 2019, va instar el Govern a impulsar de manera urgent l'aprovació de mesures legislatives, en el marc del dret civil propi, per permetre que Catalunya compti amb una regulació pròpia del contracte d'arrendaments urbans i, en particular, doti les administracions públiques de les mesures necessàries per limitar els increments de preus del lloguer d'habitatges en zones de mercat residencial tensat.

La Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que regula aspectes essencials del dret constitucional a un habitatge digne i adequat i al seu gaudi, mitjançant la 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.

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

La declaració de les zones de mercat residencial tensat, a l'efecte de l'aplicació de les diferents mesures

CVE-DOGC-A-25028130-2025

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 aquest efecte, mitjançant la Resolució de 14 de març de 2024 de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (*Butlletí Oficial de l'Estat*, 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 (*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, 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.

Aquestes Resolucions de 14 de març de 2024 emeses per la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana han permès que, des del passat dia 16 de març de 2024, els contractes d'arrendament que es formalitzen en els 140 municipis de Catalunya declarats zona de mercat residencial tensat s'hagin de subjectar a la limitació de rendes recollida al apartats 6 i 7 de l'article 17 de la LAU així com a la pròrroga extraordinària de l'article 10.3 de la mateixa llei.

Posteriorment, mitjançant la Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana (BOE núm. 244, de 9 d'octubre), es va recollir la declaració de zona de mercat residencial tensat de 131 municipis conforme a la Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol (DOGC núm. 9196, de 3 de juliol).

En el primer trimestre d'aplicació de la contenció de rendes a Catalunya, el segon trimestre de 2024, el preu del lloguer a les zones declarades de mercat tensat va baixar un 5 % entre l'abril i el juny, en comparació amb els tres primers mesos de l'any. Així, el Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, en l'informe d'octubre de 2024, va poder acreditar que, inicialment, on s'aplicava la contenció de rendes (tenint en compte els primers 140 municipis declarats) el preu del lloguer no tenia les dinàmiques inflacionistes que caracteritzaven el període anterior a l'aplicació de la mesura.

Però les dades corresponents al tancament del tercer trimestre de 2024, entre juny i setembre, posen de manifest que el preu del lloguer a les zones declarades mercat tensat, malgrat haver-se ampliat a 131 municipis més, en comparació amb el trimestre anterior va pujar un 1,4 %. Es constata, per tant, una dilució significativa de l'efecte de la contenció de rendes, que no compta a data d'avui amb règim sancionador.

Així mateix, segons les dades de fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl (Incasòl) s'observa un sobtat increment de les fiances destinades a lloguer de temporada, des que la contenció de rendes està en vigor.

Així, en el tercer trimestre del 2024 s'han registrat 5.970 lloguers de temporada al conjunt de Catalunya, quantitat que representa un fort augment del 37,5 % (1.629 contractes més) respecte al mateix trimestre de l'any anterior.

Cal tenir en compte que segons que es dedueix de les ofertes dels portals immobiliaris, s'entén per habitatge de temporada aquell que no està destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari, pel fet d'estar destinat a un ús diferent en el qual es poden encabir usos i motivacions de diversa naturalesa, la qual cosa implica que no restin subjectes al règim d'arrendaments d'habitatge que preveu la LAU i, per tant, tampoc a la contenció de rendes dels que es troben en zona declarada de mercat tensat.

Si comparem el nombre d'altres de contractes qualificats de temporada amb el de contractes d'arrendament d'habitatge, veiem que els de temporada representen el tercer trimestre del 2024 un 32,7 % de tots els nous contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona i un 18,1 % al conjunt de Catalunya, quan fa un any només representaven un 22,5 % al municipi de Barcelona i un 12,2 % al total de Catalunya.

Aquest increment sembla que es deu al fet que, en molts casos, determinats propietaris opten per fer ús d'aquesta figura de manera fraudulenta per eludir el règim jurídic dels arrendaments d'habitatge i, concretament, la contenció de rendes. Així, fraccionen contractes de lloguer en successius contractes de temporada, quan és evident que el destí és el d'arrendament per satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

D'aquesta manera, la dilució de l'efecte de la contenció de rendes és encara més gran, amb contractes que s'utilitzen per aparentar un arrendament per a usos diferents dels d'habitatge, amb l'objectiu d'eludir la contenció de rendes. Això comporta un increment notable del preu de l'arrendament, que repercuteix negativament en l'assequibilitat mitjana del conjunt d'habitatges en oferta de lloguer.

La pèrdua d'efectivitat de la contenció de rendes per l'absència de règim sancionador és una situació que cal abordar de forma extraordinària i urgent, atesa la situació social d'emergència generada pel desequilibri entre l'evolució dels preus del lloguer de l'habitatge i les capacitats econòmiques de les famílies.

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, tenint en compte, però, 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 adoptades per l'Estat, que no s'han pogut implementar amb efectivitat plena a Catalunya, si no es complementen amb les mesures normatives i executives corresponents. Les mesures, consistents en les modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que incorpora aquest Decret llei són necessàries per salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades i garantir l'aplicació efectiva i directa de les mesures legislatives que preveu, 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-lo fer efectiu. La dificultat de l'accés a l'habitatge, com s'ha acreditat, s'ha anat convertint progressivament en un problema de caràcter estructural, agreujat ara pels d'intents d'evitar l'aplicació de les previsions de la legislació estatal sobre l'habitatge. És per això que, mentre no existeixi una regulació completa dels diferents tipus d'arrendament i concretament del que es qualifica de temporada, que alhora permeti evitar que s'utilitzi en frau de llei, cal adoptar les mesures que proposa aquest Decret llei i fer-ho amb caràcter d'urgència.

El règim de contenció de rendes aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge conclosos en zones declarades mercat tensat cerca un equilibri raonable entre el deure de respectar l'interès patrimonial de l'arrendador i la funció social de la propietat urbana, i és necessari per salvaguardar els drets de les persones arrendatàries afectades, drets que poden restar definitivament frustrats si les mesures per fer-los efectius no s'adopten amb caràcter urgent.

Ens trobem doncs davant d'un supòsit d'extraordinària i urgent necessitat, que justifica l'aprovació d'un decret llei per part del Govern de la Generalitat, d'acord amb les competències abans exposades i en base a les circumstàncies concurrents en cada cas. Les mesures que incorpora aquest Decret llei estan orientades a assolir els objectius de protecció dels arrendataris amb necessitat d'habitatge permanent en les zones declarades de mercat tensat, en coherència amb les darreres mesures legislatives, i reforcen 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, les ofertes d'arrendament i els contractes mateixos, com és el preu que resulta d'aplicar el sistema d'índex de referència, el preu de la darrera renda del contracte d'arrendament o la condició de gran tenidor de la persona propietària de l'habitatge quan els immobles estiguin ubicats en zones de mercat residencial tensat.

Per tal de fer plenament efectives totes aquestes mesures necessàries, el Decret llei modifica el règim sancionador de la Llei 18/2007, incorporant l'incompliment d'aquestes obligacions com a conductes constitutives d'infracció susceptible de ser sancionat. Atenent així mateix la competència en matèria de consum, i l'atribució de potestat sancionadora al departament competent en aquesta matèria a l'empara de la mateixa Llei d'habitatge, cal reflectir els corresponents comportaments infractors en el Codi de consum que també es modifica.

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, fent un èmfasi especial en el requeriment d'informació i documentació per evitar conductes fraudulentament o abusives que poden fer irrisòria l'efectivitat del dret a l'habitatge constitucionalment consagrat a l'article 47 CE i als articles 40.4 i 47 de l'EAC.

Finalment cal fer constar que, davant la necessitat urgent d'actuació en el cas que ens ocupa, pels motius que han quedat a bastament exposats, no hi ha cap altra opció que faciliti la tramitació de la disposició sense haver de recórrer a l'excepcionalitat d'aquest Decret llei.

V

Aquest Decret llei conté 10 articles que modifiquen preceptes de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, així com de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

Així l'article 1 modifica l'article 45 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a la igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge; concretament, la lletra b) de l'apartat 3, per especificar els supòsits en què es produeix la discriminació indirecta.

Amb aquesta modificació es podrà aplicar la corresponent infracció prevista a l'article 123 de la mateixa Llei 18/2007, l'apartat 2 de la qual ja recull, com a infracció molt greu en matèria de protecció de consumidors i usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari, dur a terme accions o omissions que suposin assetjament o discriminació, de conformitat amb les previsions de la llei.

L'article 2 modifica la lletra g) de l'article 59 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu al contingut obligatori en tota publicitat dels habitatges; l'article 3 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 addiciona una nova lletra g; l'article 4 modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, relatiu als requisits per a l'arrendament dels habitatges i concretament les dades que s'han de fer constar en el contracte d'arrendament; els articles del 5 al 7 modifiquen i addicionen noves infraccions en l'àmbit de la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari, i addicionen un nou àmbit d'infracció específic en matèria d'arrendaments d'habitatge. L'article 8 modifica l'article 130.2 de la Llei 18/2007 per tal d'actualitzar la referència normativa al marc legal vigent en matèria de protecció de les persones consumidores i usuàries a Catalunya, en substitució de normativa ja derogada.

L'article 9 afegeix una lletra, f), a l'article 331-5 del Codi de consum, per fixar el tipus infractor consistent en la realització de pràctiques abusives per part de les persones empresàries o professionals que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris establint la formalització d'un règim de contractació d'arrendament de l'habitatge de caràcter temporal quan en realitat queda acreditada la seva finalitat de caràcter permanent o habitual, amb la voluntat manifesta d'eludir, en frau de llei, l'aplicació de la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans.

Finalment, l'article 10 modifica la lletra d) a l'apartat 1 de l'article 332-3 del Codi de consum per tal de concretar la qualificació com a greu de la infracció esmentada en l'article 9 anterior.

S'inclou una disposició transitòria que preveu el termini de què es disposa per adaptar els anuncis i ofertes a les previsions que conté la norma.

També s'inclou una disposició derogatòria en relació amb una previsió d'una infracció lleu que es requalifica en greu.

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, Habitatge i Transició Ecològica,

Decreto:

Article 1

Es modifica la lletra b) de l'apartat 3 de l'article 45 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, la simulació o frau del contracte, un criteri o una pràctica, aparentment neutres, ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge. No hi ha discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement, i els mitjans emprats per assolir aquesta finalitat són adequats i necessaris."

Article 2

CVE-DOGC-A-25028130-2025

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) En el cas que l'habitatge estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat, el preu que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus del lloguer o, si escau, el preu del contracte de lloguer anterior."

Article 3

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, s'addiciona una nova lletra g) i l'anterior lletra i) passa a ser la nova lletra h), en els termes següents:

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

"f) El preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge o si escau, el preu de lloguer que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges, justificat mitjançant el document acreditatiu obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública establert per l'administració competent.

"g) 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.

"h) 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 dels habitatges que estiguin ubicats en una zona de mercat residencial tensat en vigor, s'hi ha de fer constar:

"a) el preu de l'última renda del contracte d'arrendament que hagi estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge o, si escau, el preu de lloguer que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges.

"b) la condició de gran tenidor de la propietat de l'habitatge.

"c) la finalitat del contracte.

"En la formalització del contracte, els arrendataris tenen dret a rebre el document acreditatiu del preu de lloguer en aplicació del sistema de referència dels preus del lloguer d'habitatges 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. També hi ha de constar l'acreditació de la finalitat del contracte."

Article 5

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 tres infraccions en matèria d'arrendaments, amb el contingut següent:

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

"a) Establir en el contracte d'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) No fer constar la finalitat del contracte d'arrendament o fer-hi constar una finalitat simulada, falsa o fraudulenta.

"c) Repercutir en l'arrendatari les despeses de gestió immobiliària i/o les despeses de formalització del contracte d'arrendament de l'habitatge quan, pel tipus d'arrendament, no siguin procedents de conformitat amb la normativa aplicable."

CVE-DOGC-A-25028130-2025

Article 6

S'afegeix una nova lletra, n), a l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari, amb el contingut següent:

"n) No fer constar, en la publicitat o en les ofertes d'habitatges per llogar, la renda que resulta d'aplicar el sistema de referència dels preus de l'arrendament d'habitatges 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."

Article 7

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions greus, per tal d'incorporar dues infraccions en matèria d'arrendaments, 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 igual o inferior al trenta per cent.

"b) No fer constar la renda que resulta d'aplicar del sistema de referència dels preus de l'arrendament d'habitatges 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 els contractes d'arrendament d'habitatges."

Article 8

Es modifica l'article 130.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"2. En els termes establerts per la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, són infraccions administratives en matèria de disciplina de mercat i defensa de les persones consumidores i usuàries, les conductes de les persones professionals vinculades amb l'habitatge a què fa referència el títol IV que vulnerin les prescripcions que s'hi estableixen, amb relació als aspectes següents: la subscripció d'assegurances, pòlisses de responsabilitat civil i garanties de qualsevol tipus; la presentació i el lliurament de la documentació i la informació que exigeix aquesta llei en la transmissió i l'arrendament d'habitatges, i el compliment dels requisits relatius a les ofertes i a la publicitat."

Article 9

S'afegeix una lletra, f), a l'article 331-5 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

"f) Realitzar pràctiques abusives en frau de llei, per part de les persones empresàries i professionals que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris, consistents a imposar la formalització d'un règim de contractació d'arrendament de l'habitatge de caràcter temporal, quan quedi acreditada la finalitat d'habitatge de caràcter permanent o habitual de l'arrendament.

"Si no es fa constar que el contracte d'arrendament d'habitatge té una finalitat de caràcter temporal, es presumeix que és per satisfer la necessitat primordial d'habitatge de caràcter permanent de la persona arrendatària."

Article 10

Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 332-3 de la Llei de 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

"d) Els apartats a), b), c) i f) de l'article 331-5."

Disposició transitòria

CVE-DOGC-A-25028130-2025

El contingut dels anuncis i ofertes d'arrendament d'habitatge publicats abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei s'ha d'adaptar a les previsions del que preveu en el termini de cinc dies.

Disposició derogatòria

Es deroga la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Disposició final

Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà que es publiqui al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 28 de gener de 2025

Salvador Illa i Roca

President de la Generalitat de Catalunya

Sílvia Paneque i Sureda

Consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica

(25.028.130)