

Cataluña aprueba sanciones de hasta 900.000 euros para aquellos propietarios que incumplan las limitaciones impuestas en las zonas de mercado residencial tensionado

El Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, de medidas urgentes de contención de rentas, introduce en el ordenamiento jurídico catalán un régimen sancionador que persigue a aquellos propietarios que incumplan las limitaciones de renta o repercutan gastos al arrendatario en las zonas de mercado residencial tensionado, así como a aquellos que utilicen la figura del alquiler de temporada en fraude de ley para huir de esas limitaciones.

El 29 de enero de 2025 se ha publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* el Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, de medidas urgentes en materia de contención de rentas (“DL 1/2025”).

El DL 1/2025 modifica la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda en Cataluña (“Ley de Vivienda de Cataluña”) y la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña (“Código de Consumo de Cataluña”), e introduce **nuevas obligaciones** para los propietarios de viviendas en alquiler en las **zonas de mercado residencial tensionado** (“ZMRT”)¹ y un **régimen sancionador** para garantizar la eficacia de las limitaciones impuestas a esos propietarios.

En primer lugar, el DL 1/2025 modifica la Ley de Vivienda de Cataluña para establecer que la inclusión, en los contratos de arrendamiento de vivienda, de una **renta que exceda del importe máximo permitido, según resulte de aplicar el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda**², podrá ser constitutiva de **infracción muy grave**, con **multas de entre 90.001 y 900.000 euros**, si la diferencia de rentas es superior al 30 %; o de **infracción grave**, con **multas de entre 9.001 y 90.000 euros**, si la diferencia de rentas es igual o inferior al 30 %.

¹ En fechas 13 de marzo y 1 de julio de 2024, el Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya ha resuelto declarar como ZMRT hasta 271 municipios del ámbito territorial catalán. Las declaraciones aprobaron las siguientes medidas específicas: *(i)* consideración de gran tenedor al titular de cinco o más inmuebles ubicados en la ZMRT; y *(ii)* aplicación del límite máximo de la renta de acuerdo con el sistema de índice de precios de referencia. Las declaraciones y sus medidas específicas son en la actualidad plenamente ejecutivas, toda vez que el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha publicado las relaciones trimestrales de áreas declaradas como ZMRT, incluyendo los municipios catalanes declarados (Resoluciones de 14 de marzo y 8 de octubre de 2024).

² Este Sistema puede consultarse en <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi>.

En segundo lugar, el DL 1/2025 introduce en la Ley de Vivienda de Cataluña la **obligación de los propietarios de vivienda en alquiler de incluir** en la **publicidad** de arrendamientos, en la **oferta** de arrendamiento y en los **contratos** de arrendamiento de las viviendas ubicadas en una ZMRT la siguiente **información mínima**:

- (i) El **precio de la última renta del contrato de arrendamiento** que haya estado 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.

En la publicidad de arrendamientos, el orden será distinto: el agente deberá indicar el precio de alquiler del sistema de referencia o, si procede, el precio del contrato anterior. En las ofertas de arrendamiento, el precio de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia se justificará mediante el documento acreditativo obtenido a este efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la Administración competente. En la formalización del contrato, los arrendatarios tienen derecho a recibir el referido documento acreditativo, junto con la cédula de habitabilidad o la acreditación equivalente y, si procede, el certificado de eficiencia energética.

- (ii) La **condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda**, únicamente para el caso de las ofertas y contratos de arrendamiento, siempre que esté ubicada en una ZMRT, dentro del periodo de vigencia de la declaración.
- (iii) La **finalidad del contrato**, únicamente para el caso de los contratos de arrendamiento, que deberá ser debidamente acreditada.

El **incumplimiento de estas obligaciones** por los propietarios de vivienda en alquiler es constitutivo de nuevas infracciones tipificadas en la Ley de Vivienda de Cataluña:

- (i) No hacer constar la finalidad del contrato de arrendamiento o hacer constar una finalidad simulada, falsa o fraudulenta puede ser constitutivo de una **infracción muy grave** que puede acarrear **multas de entre 90.001 y 900.000 euros**.
- (ii) No hacer constar en la publicidad, en las ofertas de viviendas para alquilar o en los contratos de arrendamiento de viviendas la renta que resulta de 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 del propietario de la vivienda, puede ser constitutivo de una **infracción grave**, sancionable con **multas de entre 9.001 y 90.000 euros**³.

En tercer lugar, el DL 1/2025 modifica el Código de Consumo de Cataluña para tipificar, como **infracción grave**, la imposición a los consumidores de la **formalización de contratos de arrendamiento de vivienda de carácter temporal en fraude de ley**, cuando se acredite que la finalidad del contrato consiste en satisfacer una necesidad de vivienda de carácter permanente o habitual del arrendatario.

³ Con anterioridad a la entrada en vigor del DL 1/2025, esta conducta se considera como infracción leve (art. 125-f Ley de Vivienda de Cataluña).

Esta infracción puede acarrear **multas de entre 10.001 y 100.000 euros**. A este respecto, 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.

En cuarto lugar, el DL 1/2025 incluye en la Ley de Vivienda de Cataluña una nueva **infracción muy grave, con multas de entre 90.001 y 900.000 euros**, consistente en **repercutir al arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria 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 (art. 123.4-c Ley de Vivienda de Cataluña).

Finalmente, el DL 1/2025 modifica la Ley de Vivienda de Cataluña para considerar la “**simulación o fraude de contrato**” como **causa de discriminación indirecta** y, por tanto, como objeto específico de protección por la Administración, que estará habilitada para adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado (art. 45.3-b Ley de Vivienda de Cataluña).

El DL 1/2025 entrará en vigor el próximo **30 de enero de 2025**. Según su disposición transitoria, el **contenido de los anuncios y ofertas de arrendamiento de vivienda** publicados antes de la entrada en vigor del DL 1/2025 debe adaptarse a las previsiones de lo que prevé en el **plazo de cinco días**.

ABOGADOS DE CONTACTO



Mariano Magide Herrero
Socio, Derecho Público, Procesal y Arbitraje
+34 915860138
mariano.magide@uria.com



Noemí Blázquez Alonso
Counsel, Derecho Público, Procesal y Arbitraje
+34 934165542
noemi.blazquez@uria.com



Carlos Lora González
Asociado Principal, Derecho Público, Procesal y Arbitraje
+34 915860706
carlos.lora@uria.com



Carlos Cervera Yñesta
Asociado, Derecho Público, Procesal y Arbitraje
+34 934165554
carlos.cervera@uria.com
