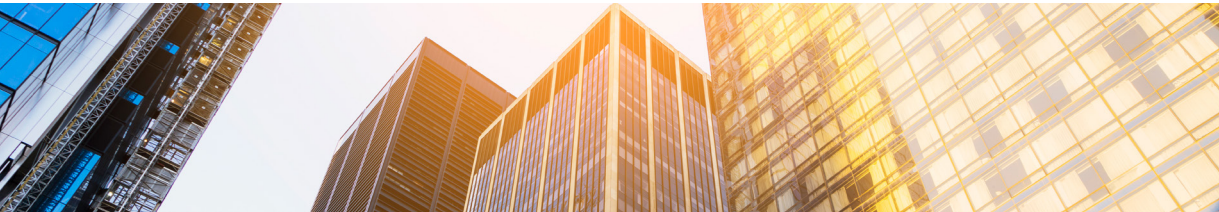


Regulación de los alquileres de temporada y del alquiler de habitaciones en Cataluña

Regulation of Seasonal & Room Rentals in Catalonia



El 24 de abril de 2024 la Generalitat de Catalunya ha aprobado el Decreto Ley 6/2024, de medidas urgentes en materia de vivienda, que ha entrado en vigor el día 25 de abril, que regula determinadas cuestiones relativas a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, siendo las más destacables las siguientes:

1. Regulación de los arrendamientos de temporada

La normativa catalana no regula qué debe entenderse por “arrendamiento de temporada” ni establece una duración máxima de este tipo de contrato.

Respecto a los arrendamientos de temporada, la norma catalana ha establecido:

- La aplicación de las normas de los arrendamientos de vivienda relativas a la fianza y determinación de la renta, su actualización, elevación por mejoras y asunción de gastos generales y servicios individuales, a los arrendamientos suscritos con carácter temporal por razones profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, de situaciones provisionales a la espera de entrega de vivienda o de regreso a la residencia habitual, o por otros usos análogos que no sean distintos a los de vivienda. También se aplican a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que sólo se prevea la duración, pero no la finalidad de carácter temporal.

Por lo tanto, desde la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2024, la renta de los arrendamientos de temporada también deberá calcularse con arreglo a lo establecido

On April 24, 2024, the Government of Catalonia approved Decree Law 6/2024 on urgent measures concerning housing, which came into effect on April 25, regulating certain aspects of urban property lease contracts. The most notable points are as follows:

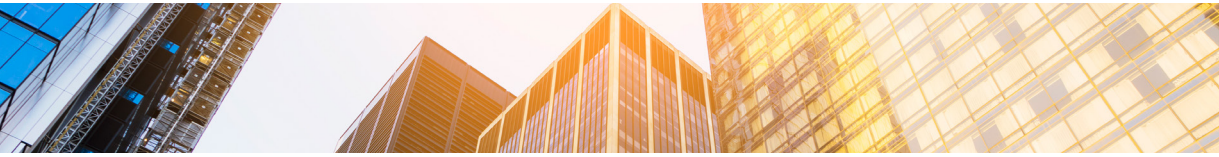
1. Regulation of Seasonal Rentals

Catalonian legislation does not define “seasonal rental” means nor does it set a maximum duration for this type of contract.

Regarding seasonal rentals, Catalan law has established:

- The application of residential rental regulations concerning security deposits, rent determination, rent updates, rent increases for improvements, and the assumption of general expenses and individual services to leases signed on a temporary basis for professional, work-related, study-related, medical care or assistance reasons, for provisional situations while waiting for housing delivery or returning to a permanent residence, or for other analogous uses that are not distinct from residential purposes. These rules also apply to residential rental contracts where only the duration, but not the specific temporary purpose, is specified.

Therefore, since the enforcement of Decree Law 6/2024, the rent for seasonal leases must also be calculated in accordance with the provisions of the



en la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Esto comporta la **limitación de las rentas en los contratos de arrendamiento de temporada**, en los términos establecidos en la Ley estatal.

- En el contrato deberá hacerse constar la finalidad temporal del contrato, que deberá acreditarse. La documentación relativa a la temporalidad **deberá depositarse junto con la fianza en el registro correspondiente**.
- La falta de depósito de la documentación relativa a la justificación de la temporalidad del contrato comporta la presunción relativa a que el arrendamiento es para vivienda permanente.
- Aplicación de las normas relativas al arrendamiento para usos distinto al de vivienda a la que tiene exclusivamente una finalidad de ocio, vacaciones o recreativa. Esta causa o finalidad debe hacerse constar en el contrato y debe acreditarse debidamente. La documentación acreditativa debe depositarse junto con la fianza en el registro correspondiente. Respecto al destino vacacional de las viviendas, hay que tener presente la regulación específica en materia de turismo.

2. Regulación de los arrendamientos de vivienda por habitaciones o cualquier otro tipo de fragmentación física o contractual

Este tipo de contratos no desnaturaliza el arrendamiento de vivienda. La suma de las rentas pactadas en varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea de una vivienda ubicada en una zona de mercado residencial tensado no podrá rebasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda. **Por lo tanto, la suma de las rentas de los alquileres de las habitaciones no podrá superar la que correspondería al alquiler del piso como una unidad.**

- ### 3. Establecimiento de un régimen sancionador específico en materia de arrendamiento. Regulación de la información y documentación obligatoria que debe ser puesta a disposición del arrendador y debe contener el contrato de arrendamiento.

national Housing Rights Law 12/2023, dated May 24. This entails the limitation of rents for seasonal rental contracts, as defined in the terms set forth in the national law.

- The contract must specify the temporary nature of the agreement, which must be substantiated. Documentation supporting the temporary purpose must be filed along with the security deposit in the corresponding registry.
- The failure to deposit the documentation justifying the temporary nature of the contract creates a presumption that the lease is for permanent residential use
- The rules related to leases for uses other than residential apply to those with an exclusive purpose of leisure, vacation, or recreation. This purpose or intention must be explicitly stated in the contract and duly substantiated. The supporting documentation must be filed along with the security deposit in the corresponding registry. Regarding the use of properties for vacation purposes, specific tourism regulations must also be considered.

2. Regulation of Room-by-Room Residential Rentals or Any Other Form of Physical or Contractual Fragmentation

This type of contract does not alter the essential character of residential leasing. The total rents agreed upon in several simultaneous rental contracts for a dwelling located in a high-demand residential market must not exceed the maximum rent applicable to the unitary lease of the entire dwelling. Therefore, the combined rents from room rentals must not exceed what would be charged for renting the entire apartment as a single unit.

- ### 3. Regulation of the mandatory information and documentation that must be made available to the landlord and included in the rental contract.



La norma catalana establece la información mínima que deben contener las ofertas de arrendamiento (precio que resulta de aplicar los índices de precios de referencia; precio de la última renta del contrato de arrendamiento; condición de gran tenedor del arrendador; etc.) así como el contrato de arrendamiento (en términos similares a la información que debe contener la oferta de alquiler).

4. Establecimiento de un régimen sancionador específico en materia de arrendamiento.

- La ley catalana tipifica como infracción (en diferentes grados, dependiendo de la diferencia de las rentas) el establecimiento de una renta del contrato que sea superior en relación con los precios máximos obligatorios.
- La formalización de un contrato de arrendamiento que sea calificado fraudulentamente para evitar la aplicación de la normativa en materia de arrendamiento.
- Repercutir en el arrendatario los gastos de formalización del contrato de arrendamiento.
- No hacer constar en el contrato de arrendamiento su finalidad.

5. Ampliación de los casos en los que la Generalitat tiene reconocido el derecho de tanteo y de retracto

Se establece en favor de la Generalitat de Catalunya el **derecho de tanteo y retracto** en la transmisión de viviendas sitas en zonas de mercado tensionado, que puede ejercer la Generalitat directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda.

Para más información, puede contactar con:
Departamento de Mercantil de Andersen

The Catalanian regulation specifies the minimum information that rental offers must contain (the price resulting from applying the reference price indices; the last rent price of the previous rental contract; the landlord's status as a large property owner; etc.), as well as what the rental contract must include (in similar terms as the information required for the rental offer).

4. Establishment of a specific sanctioning regime for leasing.

- Catalanian law classifies as an infringement (to varying degrees, depending on the difference in rents) the establishment of a contract rent that is higher than the mandatory maximum prices.
- Execution of a lease contract that is fraudulently qualified to avoid the application of the lease regulations.
- Pass on to the lessee the costs of executing the lease contract.
- Failure to state the purpose of the lease in the lease agreement.

5. Extension of the cases in which the Government of Catalonia has recognized the right of first refusal and right of withdrawal

A **right of first refusal and withdrawal** is established in favor of the Government of Catalonia in the transfer of dwellings located in stressed market areas, which may be exercised by the Government of Catalonia directly or through public law entities with their own legal personality competent in housing matters.

For further information, please contact:
Andersen's Corporate Department