

Nueva regulación del alquiler en Cataluña

Cataluña, junto al País Vasco, son de las pocas autonomías que han decidido regular las zonas tensionadas establecidas en la Ley de Vivienda, y con ello establecer un tope a los precios del alquiler.

Y dentro de esta política, la Generalitat de Cataluña ha aprobado el Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero, el cual establece un conjunto de medidas urgentes para la contención de los **precios del alquiler** en zonas de mercado residencial tensionado. Es decir establece un tope a los precios del alquiler.

Normativa que entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya, que se produjo el 29 de enero de 2025. Estableciendo un plazo de 5 días para que los anuncios y contratos de alquiler se adaptasen a los nuevos requisitos.

La norma que quiere resolver la problemática en el acceso a la vivienda, y la tendencia alcista de los precios del alquiler en determinadas áreas urbanas; situación que en la actualidad no se ha conseguido, como se ha apreciado en aquellos sitios donde se ha topado el precio de los alquileres.

Entrando en el estudio del Decreto, lo que intenta es reforzar el control sobre los alquileres en áreas donde el acceso a la vivienda está especialmente restringido; prevenir prácticas abusivas por parte de arrendadores que, mediante contratos de temporada, buscan eludir la regulación de contención de rentas; y introduce un régimen sancionador que garantice el cumplimiento efectivo de la normativa y disuada posibles fraudes en el mercado del alquiler.

Desde una perspectiva jurídica, esta norma no crea un nuevo marco regulatorio, sino que modifica y refuerza las disposiciones preexistentes.

El decreto introduce cambios normativos en dos leyes fundamentales del ordenamiento jurídico catalán:

1. Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que regula el acceso, la ocupación y la protección de los inquilinos en Cataluña.
2. Ley 22/2010, del Código de Consumo de Cataluña, que establece garantías para los consumidores en el ámbito del mercado inmobiliario.

Las modificaciones principales son:

Obligatoriedad de transparencia en los contratos y anuncios de alquiler. En este sentido los arrendadores deben **informar de forma clara y verificable sobre el precio de referencia del alquiler, la última renta aplicada** en los últimos cinco años y la **condición de gran tenedor** del propietario si corresponde. Debiendo constar en los anuncios publicados en portales inmobiliarios y en los contratos formalizados.

Las Sanciones por incumplimiento serán graves y muy graves; como podría ser:

Cobrar rentas superiores a los límites establecidos en zonas de mercado residencial tensado.

Omitir o falsear información sobre la finalidad del contrato, simulando que se trata de un arrendamiento temporal cuando en realidad es de vivienda habitual.

Imponer al inquilino gastos de gestión inmobiliaria cuando legalmente no corresponde.

Además, se introducen sanciones específicas para evitar el uso fraudulento de los contratos de alquiler temporal; con la intención de evitar los límites al precio del alquiler en zonas tensionadas.

Regulando a su vez, que si un contrato de arrendamiento no justifica de forma objetiva su carácter temporal, se presumirá que se trata de un arrendamiento de vivienda habitual y, por lo tanto, deberá cumplir con la contención de rentas.

Se considerará infracción grave o muy grave el uso fraudulento de los contratos de temporada con el fin de evadir la normativa de alquileres.

Salvo mejor opinión en Derecho.

