

Adiós a la regulación de los contratos de temporada en Cataluña



Mayo 2024

¿Hablamos?

Silvia Mañá Badía

Socia responsable de Urbanismo y
Derecho Público en
PwC Tax & Legal
silvia.mana.badia@pwc.com

El 23 de marzo de 2023, la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional (AN) dictó una interesante resolución. Es una realidad que las medidas adoptadas hasta la fecha para fomentar el acceso a la vivienda y proteger su condición de bien esencial protegido constitucionalmente no han alcanzado el éxito esperado. La experiencia acumulada, tanto en España como a nivel europeo, ha demostrado que la contención de rentas y la intervención del mercado inmobiliario mediante la adopción de políticas públicas de limitación de precios en las zonas tensionadas supone, en la práctica, una disminución de la oferta de vivienda disponible, dificultando el acceso a la misma e imponiendo una subida de precios.

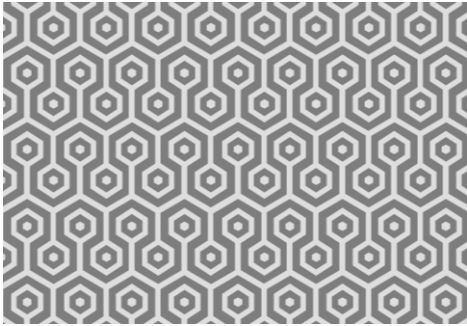
A tal efecto, se ha desincentivado la inversión y el parque de vivienda se ha vaciado al mismo ritmo que ha ido disminuyendo la seguridad jurídica de las operaciones y los contratos inmobiliarios.

La situación descrita se aprecia con mayor dureza en Cataluña, que ha apostado por la adopción de las medidas más restrictivas, como la obligación de destinar un 30% de vivienda social en las rehabilitaciones del parque urbano existente, la anticipada fijación de un régimen de contención de rentas y, ahora, con la publicación el pasado 24 de abril del Decreto Ley 6/2024, de medidas urgentes en materia de

vivienda, la limitación de los contratos de arrendamiento de temporada.

Dicho Decreto Ley proponía la limitación de los contratos de arrendamiento de temporada y del alquiler de habitaciones con el fin de evitar la retirada del mercado de viviendas destinadas a la residencia habitual. En concreto, se restringía el contrato de arrendamiento de temporada únicamente para los usos de ocio, vacaciones y recreativos y, en consecuencia, se excluía su destino a usos profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica o de necesidades habitacionales transitorias, y se imponían obligaciones de control e información como el depósito de fianzas en el Incasol junto con la acreditación de la adecuación del uso al que se destinaban. Asimismo, el alquiler de habitaciones sólo se permitía cuando la suma de las rentas pactadas en varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea de una vivienda no superara la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda según el índice de contención de rentas.

Lo anterior suponía la eliminación de este tipo de contrato para el destino y los usos clásicos sobre los que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (y en concreto su artículo 3.2) concibió este tipo de arrendamiento y proyectaba un vacío en las necesidades habitacionales de determinados colectivos.



La decisión adoptada por la Diputación Permanente del Parlamento de Cataluña en la sesión celebrada el 23 de mayo supone la no convalidación de dicho Decreto Ley y, en consecuencia, la derogación del mismo y la vuelta al régimen anterior, éste es, la libertad de pacto entre las partes y la regulación de este tipo de contrato por el Código Civil.

Efectos poliédricos

La regulación del mercado de vivienda no es sencilla por cuanto despliega efectos de manera poliédrica. En primer lugar, porque es necesario analizar la cuestión desde la raíz y ésta es la redefinición y adaptación del uso clásico de vivienda a las nuevas necesidades habitacionales para adaptar la normativa urbanística a la realidad social actual. En segundo lugar, porque si la finalidad última perseguida es el incremento de la oferta de vivienda debe encontrarse un equilibrio entre la consideración de la vivienda como bien esencial de carácter social y como producto inmobiliario, y, por último, porque es necesario que las medidas que se adopten eviten la hiperregulación normativa, enemiga de la regulación natural de los mercados, mediante políticas públicas adoptadas de manera coordinada entre administraciones y teniendo en cuenta a

todos los agentes y operadores del sector.

Quizás es necesario preguntarse si realmente sería preciso limitar o redefinir el contrato de arrendamiento de temporada si la regulación actual del mercado de vivienda posibilitara la disposición de una oferta adecuada dentro de unos márgenes de seguridad jurídica que permitiera cubrir las necesidades habitacionales de todos los segmentos de población.

La cuestión sigue sobre la mesa por cuanto, como consecuencia de lo dispuesto por la Disposición Adicional Quinta de la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se ha constituido un grupo de trabajo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que está desarrollando una propuesta normativa de regulación de los contratos de temporada.

Esperemos que la llegada de dicha regulación permita reforzar y completar la oferta de vivienda y atender las necesidades habitacionales de un determinado sector de la población que precise contratos con una duración o condiciones específicas distintas al arrendamiento clásico de vivienda.