



AUGUSTAABOGADOS

## ALERTA INFORMATIVA

7 de febrero de 2025

# Nuevas regulaciones en vivienda: impacto y obligaciones para propietarios

Fruto de las recientes novedades acaecidas, tanto el Gobierno estatal como el Gobierno autonómico en Cataluña han promulgado nuevas normativas que afectan principalmente en materia de vivienda, y en particular, a todas las cuestiones relativas a la formulación de contratos de arrendamiento.

A continuación, detallamos las principales novedades:

### 1. NOVEDADES A NIVEL ESTATAL:

Se ha aprobado el Real Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero, que establece medidas urgentes en áreas económicas, de transporte, Seguridad Social y en situaciones de vulnerabilidad. Este nuevo decreto retoma algunas de las medidas que no fueron convalidadas en los Reales Decretos Ley 9/2024 y 10/2024, derogados previamente.

Las principales medidas en materia de vivienda son:

- **Suspensión de desahucios y lanzamientos:** Quedarán suspendidos hasta el próximo 31 de diciembre de 2025 para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

#### Barcelona

Vía Augusta, 252, 4.<sup>a</sup>  
08017 Barcelona  
T +34 933 621 620 ◻ F +34 932 009 843

#### Madrid

Antonio Maura, 18, 2.<sup>a</sup>  
28014 Madrid  
T +34 911 592 323 ◻ F +34 911 592 322

#### Brussels (with IUROPE)

Avenue de Cortenberg, 52  
1000 Brussels (Belgium)  
T +32 2 808 69 41



Esto afecta tanto a impagos de alquileres respecto de contratos sujetos a la normativa LAU como a ocupaciones irregulares sin título que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad, debiendo además acreditar que la vivienda pertenece a una persona física o jurídica titular de más de 10 viviendas y el ocupante es víctima de violencia de género, dependiente o con dependientes o menores a su cargo, y se encuentra en situación de vulnerabilidad.

- **Línea de avales:** El Estado ofrecerá una línea de avales para garantizar el pago de rentas impagadas, daños en la finca y suministros debidos, hasta que la propiedad recupere la posesión.

## **2. NOVEDADES A NIVEL AUTONÓMICO EN CATALUÑA:**

Se publicó el Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero, sobre medidas urgentes en materia de contención de rentas, que introduce nuevas obligaciones de información al propietario y sanciones en el régimen del alquiler habitacional, aplicable a contratos de vivienda sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Entre las novedades destacan:

- **Ajuste de la renta arrendaticia que no debe exceder o bien, del precio registrado en el último contrato formalizado en los últimos cinco años o al índice de referencia de la Agencia de l'Habitatge.**



- **Obligaciones de información mínima en el contrato:**
  - Precio del anterior arrendamiento, o en su caso, del índice de referencia.
  - Si la vivienda se ubica en zona de mercado tensionado, indicar si el propietario es un gran tenedor.
  - Especificar la finalidad del contrato.

**Sanciones:** Se han introducido diversas sanciones en caso de incumplimiento de las distintas normativas:

- **Sanciones muy graves en materia de arrendamiento (multas de 90.001 a 900.000 euros)** por establecer rentas superiores al 30% del máximo fijado, falsificar la finalidad del contrato, no hacer constar la finalidad o que ésta sea simulada, y por repercutir al arrendatario gastos de gestión o formalización del contrato.
- **Sanciones graves en materia de arrendamiento (multas de 9.001 a 90.000 euros)** por no indicar el precio a aplicar conforme al índice de referencia y, si procede, la condición de gran tenedor en zona tensionada, y por establecer en el contrato sujeto a limitación de renta un importe igual o inferior al 30% máximo fijado.
- **Sanciones graves en materia de consumo (multas de 10.001 a 100.000 euros)** por no hacer constar en las ofertas de alquiler la renta que resultaría de aplicar el índice, si procede, y la condición de gran tenedor, si el inmueble está en zona de mercado tensionado.



- Si actualmente las ofertas ya estaban publicadas con anterioridad a la norma, deben actualizarse en el plazo de cinco días.

Asimismo, constituirá como sanción grave en materia de consumo la formalización del contrato de arrendamiento de vivienda como temporal cuando la finalidad del mismo sea de carácter permanente o habitual del arrendatario.

En los casos en los que no se determine la referida finalidad del contrato, se presume que es para la satisfacción de necesidad de vivienda del arrendatario.

**El régimen sancionador establece para sanciones leves multas de entre 3.000 y 9.000 euros.**

Es importante destacar que estas medidas se aplicarán principalmente a contratos de arrendamiento sujetos a la LAU, y para aquellos que no estén bajo esta legislación, deberán determinar claramente la finalidad del contrato, evitando estas normativas la formalización de contratos temporales.

Seguiremos atentos a la convalidación de estas medidas y les mantendremos informados sobre cualquier novedad.

**Sara Arcediano Rozas. Abogada**  
**Augusta Abogados**

[s.arcediano@augustaabogados.com](mailto:s.arcediano@augustaabogados.com)