

Curs d'actualització normativa en matèria d'arrendaments urbans

26 de febrer, 5, 12 i 19 de març de 2025



Diputació
Barcelona

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana



SESSIÓ 4. ALTRES FIGURES JURÍDIQUES EN LA CONTRACTACIÓ D'HABITATGE.

1. Els arrendaments de temporada.

Règim jurídic aplicable.

Estudi de la jurisprudència al respecte.

¿Quins requisits hem de complir en el moment de subscriure un arrendament de temporada?

Règim sancionador. El RDL 2/2025, de 28 de gener.

2. Els habitatges d'ús turístic a Catalunya.

Requisits.

Diferències amb els arrendaments de temporada.

3. Els arrendaments d'habitacions.

Règim jurídic aplicable. Problemàtica al respecte.

4. Previsions de la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge.

5. Els arrendaments amb opció de compra.

6. Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, estableix el procediment per al Registre Únic d'Arrendaments i crea la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, que permet la recollida i intercanvi de dades sobre serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada.

Àmbit d'aplicació:

- Inclou arrendaments de curta durada d'una o diverses unitats, tant amb finalitat turística com no, a canvi d'una remuneració, sigui de manera professional o no professional, de forma regular o ocasional.**
- El destí d'aquests arrendaments és diferent del règim d'arrendament d'habitatge regulat en l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre.**

Les causes que justifiquen aquests arrendaments són de caràcter temporal, incloent-hi:

- Vacances o turisme.
- Motius laborals.
- Estudis.
- Tractament mèdic.
- Altres necessitats que no impliquin un habitatge permanent per a l'arrendatari.

Els arrendaments poden recaure sobre la totalitat d'una finca o només una part d'ella, i els habitatges han d'estar equipats i moblats adequadament per atendre les necessitats del seu ús temporal.

Àmbit objectiu del Reial decret:

- **Regula els serveis prestats per plataformes en línia a amfitrions que ofereixen lloguer d'allotjaments de curta durada a Espanya.**
- **Inclou els serveis de lloguer que els amfitrions presten a través d'aquestes plataformes.**

Es crea, així, la Finestreta Única Digital d'Arrendaments d'Espanya, que permet la transmissió electrònica de dades entre les plataformes de lloguer de curta durada i realitza altres funcions establertes per la normativa.

A més, es constitueix el Registre únic d'arrendaments, que es gestionarà a través del Registre de la Propietat o del Registre de Béns Mobles.

Enllaç informació:

<https://www.registradores.org/documents/33383/229101/registro+unico+de+arrendamientos+de+corta+duracion+vok.pdf/62560792-5d92-66ce-bf9f-ebba2f40fd7b?t=1737722335424>

7. Procediments de desnonament.

¿Quin procediment hem de seguir?

Requisits processals derivats de la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge. Vulnerabilitat i procediment d'intermediació.

Requeriment previ.

Posicions del demandat.

L'enervació.

Judici, sentència i notificació.

En el cas de Barcelona ciutat, IMHAB (Institut Municipal d'Habitatge Barcelona) encara estan articulant amb l'AHC el desenvolupament d'aquestes funcions, donat que la Carta Municipal de Barcelona (Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona) atorga funcions al Consorci de l'Habitatge de Barcelona en el desenvolupament de funcions, activitats i serveis en matèria d'habitatge. Mentrestant, la pròpia AHC assumeix aquestes funcions.

Per aquest motiu us fem arribar **dos documents amb el detall dels procediments de Vulnerabilitat i Intermediació i els links on s'han de presentar les sol·licituds** que també apareixen als documents:

Petició Informes de Vulnerabilitat: [Document](#)

<https://habitatge.gencat.cat/ca/detalls/Tramits/Document-acreditatiu-de-vulnerabilitat-economica>

Petició Procediment Intermediació: [Document](#)

<https://habitatge.gencat.cat/ca/detalls/Tramits/23465> Intermediacio compliment requisits Llei 12 2023

**La suspensió dels llançaments fins al 31 de desembre de 2025.
El RDL 1/2025, de 29 de gener.**

Novetat: L'aval. Problemàtica.

CAS PRÀCTIC SESSIÓ 4.

Document 10