



*Barcelona, 13 de juny de 2019*

Distingit/da client/a:

L'objecte de la present Circular és informar-li respecte a les novetats aprovades el passat dia 21 de maig de 2019 per el Decret Llei 9/2019 dictat pel Govern de la Generalitat de Catalunya, de **mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes de lloguer de d'habitatge**, en el marc del dret civil de Catalunya.

Les modificacions acordades s'aplicaran a tots aquells contractes d'habitatge en que concorrin las següents circumstàncies:

1. Estiguin destinats a **constituir la residència permanent del arrendatari**.
2. L'**habitatge se situï en una àrea declarada com a mercat tens** d'habitatge.
3. L'habitatge **no estigui subjecte a règim de protecció oficial**.

### La mesura

S'entén per **àrees amb un mercat tens d'habitatge** aquells **municipis o parts de municipis en els quals existeixi un risc especial en la provisió de lloguer d'habitatge assequible a la població**. Aquesta declaració serà efectuada a la ciutat de Barcelona mitjançant l'acord de l'Ajuntament i a la resta del territori català es durà a terme pel departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'habitatge, podent partir dels municipis afectats la iniciativa per a efectuar aquesta declaració.

La referida declaració d'àrea amb mercat tens d'habitatge podrà eximir del seu àmbit d'aplicació a aquells habitatges amb una superfície de sostre útil superior a los 150m<sup>2</sup>.

La duració de la declaració de municipi, o part d'aquest, com a àrea amb mercat tens d'habitatge, tindrà una duració màxima de cinc anys podent ser reduïda o prorrogada per igual termini.

Així mateix, com a conseqüència de la referida declaració d'àrea amb mercat tens d'habitatge, s'aplicarà l'índex de **referència de preus de lloguer** aprovat per l'organisme competent.



## Aplicació

---

El règim de les rendes en els contractes de lloguer d'habitatge celebrats després de l'entrada en vigor del Decret queda regulat de la següent forma:

- a) La renda inicial pactada en els contractes de lloguer d'habitatge que compleixin les condicions referides **no podrà superar en un 10% el preu de referència** per al lloguer d'un habitatge similar en el mateix nucli urbà, que s'establirà a partir de l'índex de referència de preus de lloguer.
- b) En el document en el que es formalitzi el contracte de lloguer, **s'haurà d'adjuntar el document generat pel sistema d'índexs el qual indica l'índex aplicable**. Així mateix, s'haurà d'**expressar en el contracte l'import que les parts considerin com índex de referència**, el qual haurà de ser escollit entre el marge mínim i el màxim establert pel sistema d'indexació.
- c) En el cas que concorrin en l'habitatge **circumstàncies no contemplades** per l'índex de referència, la renda **podrà ser incrementada fins a un màxim del 5% del límit**, sempre justificant tal decisió en l'escrit del contracte.
- d) En cas de no indicar en el contracte el preu de referència, s'entendrà que aquest es correspon amb la mitja del valor inferior i el valor superior establert pel sistema d'índexs.
- e) Les rendes dels habitatges subjectes al present règim només podran ser revisades si consta pacte exprés de las parts i sempre en remissió a la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat a la data de cada revisió.
- f) Les parts podran pactar l'assumpció per l'arrendatari de les despeses generals i serveis individuals, fent constar en cada pagament el desglossament de la renda i les despeses assumides.

## Contractes anteriors a la norma

---

En relació amb els **contractes de lloguer d'habitatge celebrats amb anterioritat** a l'entrada en vigor de la nova normativa, els **seran d'aplicació les normes que amb anterioritat vinguin aplicant**. Sent aplicable la nova regulació en el cas que es produeixi una renovació del contracte que suposi ampliació de la durada del mateix o modificació de la renda.

En el supòsit que un contracte d'arrendament d'habitatge preexistent conclogui amb posterioritat a l'entrada en vigor de la nova normativa i la renda que es venia pagant excedís a l'establerta pels nous límits, les parts podran establir com a renda inicial del nou contracte la mateixa renda que es pagava durant la vigència de l'anterior contracte.

D'igual forma es procedirà en el cas de renovació de contractes preexistents.



## **Habitatges de nova edificació o resultants d'una gran rehabilitació**

En el cas de **contractes de lloguer d'habitatges de nova edificació o resultants d'un procés de gran rehabilitació**, la norma preveu una **moratòria d'aplicació de tres anys** des de l'entrada en vigor del Decret.

Passat el temps referit, serà d'aplicació el règim regulat en el Decret, el qual estableix que la renda inicial que es pacti dins dels cinc anys següents a l'obtenció del certificat final d'obra, podrà incrementar-se en un 20% del preu de referència de l'habitatge, excepte en el supòsit d'haver estat beneficiari de subvencions públiques, en aquest cas el límit serà del 10%.

Així mateix, la normativa contempla **especialitats en el supòsit de realització d'obres de millora per part de l'arrendador**, facultant-li a elevar la renda sense ser aplicable els límits referits, sempre que hagi transcorregut el període de durada mínima del contracte d'arrendament.

En el supòsit que las rendes satisfetes per l'arrendatari d'un habitatge sotmès al referit règim especial excedeixin dels límits legalment establerts, aquest tindrà **dret a obtenir de l'arrendador la restitució de las quanties abonades en excés** les quals meritaran interès legal.

## **Efectivitat de la norma**

La nova normativa va **entrar en vigor el passat 24 de maig de 2019**, no obstant, **no serà efectiva** fins que l'òrgan competent (l'Ajuntament de Barcelona o el departament de la Generalitat de Catalunya a la resta dels municipis), **acordi la corresponent declaració d'àrea amb mercat tens d'habitatge i l'índex de referència de preus de lloguer**.

Els professionals de l'àrea legal estan a la seva disposició per a qualsevol aclariment o ampliació del contingut de la present circular.

Atentament,

**AUDICONSULTORES**