



AUDICONSULTORES

Advocats & Economistes



LEGAL

Barcelona, 13 de octubre de 2020



LEY 11/2020 DEL PARLAMENTO DE CATALUNYA DE MEDIDAS PARA REGULAR LA CONTENCIÓN Y MODERACIÓN DE RENTAS EN LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDA

En la presente circular 12/2020 explicamos las principales medidas establecidas por la Ley del Parlamento de Catalunya 11/2020 de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de alquiler de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda del Gobierno de Catalunya, con el objeto de regular la contención y moderación de rentas en determinados contratos.



CONTENCIÓN Y MODERACIÓN DE RENTAS

Las medidas recogidas en la Ley 11/2020 se aplican a aquellos **contratos de alquiler de vivienda** que reúnan las condiciones siguientes:

- Que el inmueble arrendado esté **destinado a la residencia permanente del arrendatario**,
- Y, que la vivienda esté situada en un **área declarada como mercado tenso de vivienda**.

Las medidas no se aplicarán a aquellos contratos sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta, a aquellos contratos suscritos con anterioridad al 1 de enero de 1995, los sujetos a régimen de protección oficial, los que sean de carácter asistencial, ni a aquellos que estén integrados en redes públicas de viviendas de inserción, mediación de alquiler social o fondos de vivienda de alquiler.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN ÁREAS CON MERCADO DE VIVIENDA TENSO

Mercado de vivienda tenso

Tienen la consideración de área con **mercado de vivienda tenso aquellos** municipios o partes de municipios que tienen riesgo de no disponer de suficientes viviendas de alquiler a **precio asequible al que pueda acceder toda la población**.

Declaración de área con mercado de vivienda tenso

La declaración se realizará por el departamento de la Generalitat de Catalunya competente en materia de vivienda pudiendo ejercerla el Ayuntamiento de Barcelona y el Área metropolitana de Barcelona, en sus respectivos ámbitos.

La declaración de un municipio o parte del mismo como área con mercado de vivienda tenso, comporta que, en todo el territorio afectado por la declaración, se aplique el **índice de referencia de precios de alquiler de viviendas**.

En la declaración de una zona como área con mercado de vivienda tenso, se podrán incrementar o reducir hasta un máximo de un cinco por ciento los límites establecidos para la determinación de la renta de los contratos de alquiler y, de forma motivada, se podrá excluir de su regulación las viviendas con una superficie útil de más de 150 metros cuadrados.



Territorios declarados como mercado de vivienda tenso

La ley declara como mercado de vivienda tenso, de forma transitoria, los **municipios en los cuales la renta del alquiler haya sufrido un incremento de más de un 20% entre los años 2014 y 2019**, pertenecientes al **área metropolitana de Barcelona**, o con una población superior a los 20.000 habitantes, en concreto los sesenta municipios detallados en la Ley 11/2020.

Esta **declaración tiene una vigencia de un año** a contar desde la fecha de entrada en vigor de la ley (22/09/2020), y quedará sin efecto transcurrido el citado plazo o si los órganos competentes realizan una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso, lo que antes suceda.

Determinación inicial de la renta

La renta pactada al inicio del contrato no podrá sobrepasar el **precio de referencia** para el alquiler de una vivienda de características similares en el mismo entorno, ni, en su caso, ultrapasar la renta consignada en el último contrato de alquiler según los parámetros establecidos en la Ley, siendo la referencia a tener en consideración la que resulte de importe menor.

El **precio de referencia** se establecerá a partir del índice de precios de alquiler de viviendas que determina el departamento competente en materia de vivienda.

Asimismo, en el supuesto que la vivienda sea objeto de diferentes contratos de alquiler de vigencia simultánea que afecten a partes concretas diferentes de la vivienda, la suma de las rentas no podrá ultrapasar la renta máxima que sería aplicable al arrendamiento unitario.

Al contrato de arrendamiento sujeto al régimen de contención de precios, deberá adjuntarse el documento generado por el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice correspondiente.

Regulación del precio

Las partes podrán acordar un **incremento o minoración del valor indicado por el índice de referencia, con una variación máxima del 5%**, que deberá basarse en la concurrencia de, como mínimo, tres de los siguientes elementos: existencia de ascensor, aparcamiento, vivienda amueblada, sistema de calefacción o refrigeración, zonas comunitarias, piscina, servicio de conserjería, o vistas especiales.

Asimismo, el arrendador podrá proponer un incremento del precio de referencia, en el supuesto que dentro del último año haya ejecutado obras que mejoren la habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética de la vivienda.



En el supuesto que en el contrato **no se determine el importe exacto** que se considera precio de referencia, se entenderá que es el **determinado por el índice de referencia de precios de alquiler** publicado por el departamento competente en materia de vivienda.

Gastos generales y servicios individuales

Se puede **pactar la asunción por el arrendatario el pago gastos generales** y de los servicios individuales de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos.

Contratos ya vigentes

Los contratos de arrendamiento vigentes en un área con mercado de vivienda tenso previamente a la entrada en vigor de la ley **se continuarán rigiendo por la legislación anterior**. Si, posteriormente, se produce una novación del contrato ampliando la duración o modificando la renta del mismo, se aplicará la nueva legislación.

Arrendamientos de viviendas nuevas o rehabilitados

En los contratos de alquiler de viviendas de nueva edificación o viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, y durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado de final de obra (fecha de finalización de la obra), la renta pactada al inicio del contrato **no podrá sobrepasar el margen superior del índice de referencia de precios de alquiler**.

Obras de mejora

El arrendador que realice **obras de mejora en la vivienda**, esto es, aquellas que no sean necesarias para el mantenimiento y conservación de la vivienda o edificio, ni las exigibles para su funcionamiento, reparación o seguridad, una vez transcurrido el término legal mínimo de duración del contrato, podrá **incrementar la renta en los términos previstos por la ley**.

Reembolso de sumas indebidamente percibidas

En el supuesto que la vivienda arrendada esté sujeta al régimen de contención de rentas, el arrendatario tendrá derecho a la devolución de las sumas abonadas en exceso al arrendador, **meritándose el interés legal del dinero incrementado en tres puntos**.

Régimen sancionador

La Ley 11/2020 modifica la Ley 18/2007, de derecho a la vivienda, e incorpora como **infracciones graves** en materia de contención de rentas el incumplimiento de las reglas del régimen de determinación de renta, el hecho que la **arrendadora imponga** una renta que **supere el importe**



máximo del régimen de contención de rentas en un 20% o más y, la ocultación al arrendatario de la sujeción de la vivienda al régimen de contención de rentas o del índice de referencia de precios del alquiler de vivienda.

Asimismo, modifica el régimen de las infracciones leves considerándose como tales **no hacer constar el índice de referencia de precios** cuando sea preceptivo, que la parte **arrendadora imponga una renta que supere el importe máximo** del régimen de contención de rentas **inferior a un 20%** y **no adjuntar al contrato** la documentación relativa **al índice de precios de alquiler** o no facilitarla al arrendatario.

Entrada en vigor

La Ley 11/2020 **entró en vigor el pasado día 22 de septiembre de 2020**, salvo las disposiciones relativas a la regulación de viviendas de nueva edificación y gran rehabilitación, que entrarán en vigor el próximo 22 de septiembre de 2023.

Los profesionales que habitualmente colaboramos con su empresa estamos a su disposición para cualquier aclaración o ampliación del contenido de la presente circular. Contacte con nosotros a través del teléfono 934 677 414.

Atentamente,
AUDICONSULTORES

La presente Circular tiene como única y exclusiva pretensión la de facilitar a sus destinatarios una selección de contenidos de información general sobre novedades o cuestiones de carácter laboral, tributario o jurídico, sin que ello pueda constituir asesoramiento profesional de ningún tipo ni pueda ser suficiente para la toma de decisiones personales o empresariales. © 2020 "Audiconsultores Advocats i Economistes, S.L.P.". Todos los derechos reservados.