



**Medidas urgentes en
materia de contención
de rentas de alquiler
de vivienda**

Barcelona, 13 de junio de 2019

Distinguido/a cliente/a:

El objeto de la presente Circular es informarle respecto a las novedades aprobadas el pasado día 21 de mayo de 2019 por el Decreto Ley 9/2019 dictado por el Gobierno de la Generalitat de Catalunya, de **medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de alquiler de vivienda**, en el marco del derecho civil de Catalunya.

Las modificaciones acordadas se aplicarán a todos aquellos contratos de vivienda en que concurren las siguientes circunstancias:

1. Estén destinados a **constituir la residencia permanente del arrendatario**.
2. La **vivienda se sitúe en un área declarada con mercado tenso** de vivienda.
3. La vivienda **no se encuentre sujeta a régimen de protección oficial**.

La medida

Se entiende por **áreas con mercado tenso de vivienda** aquellos **municipios o partes de municipios en los cuales exista un riesgo especial en la provisión de alquiler de vivienda asequible a la población**. Dicha declaración será efectuada en la ciudad de Barcelona mediante acuerdo del Ayuntamiento y en el resto del territorio catalán será llevada a cabo por el departamento de la Generalitat de Catalunya competente en materia de vivienda, pudiendo partir de los municipios afectados la iniciativa para efectuar esta declaración.

La referida declaración de área con mercado tenso de vivienda podrá eximir de su ámbito de aplicación a aquellas viviendas con una superficie de techo útil superior a los 150m².

La duración de la declaración de municipio, o parte de este, como área con mercado tenso de vivienda, tendrá una duración máxima de cinco años pudiendo ser reducida o prorrogada por igual plazo.

Asimismo, como consecuencia de la referida declaración de área con mercado tenso de vivienda, se aplicará el índice de **referencia de precios de alquiler** aprobado por el organismo competente.



Aplicación

El régimen de las rentas en los contratos de alquiler de vivienda celebrados tras la entrada en vigor del Decreto queda regulado de la siguiente forma:

- a) La renta inicial pactada en los contratos de alquiler de vivienda que cumplan las condiciones referidas **no podrá superar en un 10% el precio de referencia** para el alquiler de una vivienda similar en el mismo núcleo urbano, que se establecerá a partir del índice de referencia de precios de alquiler.
- b) En el documento en el que se formalice el contrato de alquiler, **se deberá adjuntar el documento generado por el sistema de índices el cual indica el índice aplicable**. Asimismo, se deberá **expresar en el contrato el importe que las partes consideran como índice de referencia**, el cual deberá ser escogido entre el margen mínimo y el máximo establecido por el sistema de indexación.
- c) En el caso que concurren en la vivienda **circunstancias no contempladas** por el índice de referencia, la renta **podrá ser incrementada hasta un máximo del 5% del límite**, siempre justificando tal decisión en el escrito de contrato.
- d) En caso de no indicar en el contrato el precio de referencia, se entenderá que este se corresponde con la media del valor inferior y el valor superior establecido por el sistema de índices.
- e) Las rentas de las viviendas sujetas al presente régimen solo podrán ser revisadas si consta pacto expreso de las partes, y siempre en remisión a la variación anual del índice de garantía de competitividad a la fecha de cada revisión.
- f) Las partes podrán pactar la asunción por el arrendatario de los gastos generales y servicios individuales, haciendo constar en cada pago el desglose de la renta y los gastos asumidos.

Contratos anteriores a la norma

En relación con los **contratos de alquiler de vivienda celebrados con anterioridad** a la entrada en vigor de la nueva normativa, les **serán de aplicación las normas que con anterioridad venían aplicando**. Siendo de aplicación la nueva regulación en el caso de que se produzca una renovación del contrato que suponga la ampliación de la duración de este o modificación de la renta.

En el supuesto que un contrato de arrendamiento de vivienda preexistente concluya con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva normativa, y la renta que se venía pagando



excediera a la establecida por los nuevos límites, las partes podrán establecer como renta inicial del nuevo contrato la misma renta que se pagaba durante la vigencia del anterior contrato.

De igual forma se procederá en el caso de renovación de contratos preexistentes.

Viviendas de nueva edificación o resultantes de una gran rehabilitación

En el caso de **contratos de alquiler de viviendas de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación**, la norma prevé una **moratoria de aplicación de tres años** desde la entrada en vigor del Decreto.

Pasado el referido tiempo será de aplicación el régimen regulado en el Decreto, el cual establece que la renta inicial que se pacte dentro de los cinco años siguientes a la obtención del certificado final de obra, podrá incrementarse en un 20% del precio de referencia de la vivienda, salvo en el supuesto de haber sido beneficiario de subvenciones públicas, en cuyo caso el límite será del 10%.

Asimismo, la normativa contempla **especialidades en el supuesto de realización de obras de mejora por parte del arrendador**, facultándole a elevar la renta sin ser de aplicación los límites referidos, siempre y cuando haya transcurrido el periodo de duración mínima del contrato de arrendamiento.

En el supuesto que las rentas satisfechas por el arrendatario de una vivienda sometida al referido régimen especial excedan de los límites legalmente establecidos, éste tendrá **derecho a obtener del arrendador la restitución de las cuantías abonadas en exceso** las cuales meritaban interés legal.

Efectividad de la norma

La nueva normativa **entró en vigor el pasado 24 de mayo de 2019**, sin embargo, **no será efectiva** hasta que el órgano competente (el Ayuntamiento de Barcelona o el departamento de la Generalitat de Catalunya en el resto de los municipios), **acuerde la correspondiente declaración de área con mercado tenso de vivienda y el índice de referencia de precios de alquiler**.

Los profesionales del área legal están a su entera disposición para cualquier aclaración o ampliación del contenido de la presente circular.

Atentamente,

AUDICONSULTORES