

Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento 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

RESUMEN

Hoy, día 21 de septiembre de 2020, se ha publicado en el DOGC la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento 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. Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

La ley resulta de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos al *régimen de contención de rentas* regulado por esta norma.

Se aplica, por tanto, exclusivamente, a **los contratos de arrendamiento de vivienda en que concurren las siguientes circunstancias:**

- a) Que la vivienda arrendada sea destinada a residencia permanente del arrendatario.**
- b) Que la vivienda arrendada esté situada en un área que haya sido declarada área como mercado de vivienda tenso.**

Quedan **EXCLUIDOS** los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta, y los contratos de arrendamiento siguientes:

- a) Los suscritos antes del 1 de enero de 1995.
- b) Los que tienen por objeto viviendas sujetas a un régimen de protección oficial.
- c) Los que tienen por objeto viviendas integradas en redes públicas de viviendas de inserción o de mediación para el alquiler social o en el Fondo de vivienda de alquiler destinado a políticas sociales.
- d) Los de carácter asistencial.

e) Los que se suscriban de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio.

Esta ley nos afecta desde dos vertientes:

I.- LAS OFERTAS DE ALQUILER: Establece la obligación de informar sobre el régimen de contención de rentas en las OFERTAS DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS EN ÁREAS CON MERCADO DE VIVIENDA TENSO:

En todas las ofertas de arrendamiento de viviendas ubicadas en un área que haya sido declarada área con mercado de vivienda tenso, incluidos los arrendamientos a que se refiere el artículo 10, -relativo a viviendas nuevas o rehabilitadas-, **hay que informar de la aplicación del valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas y, en su caso, del importe de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en esa misma vivienda, actualizada de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 6.**

II.- LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS QUE SE CONCLUYAN EN UN ÁREA CON MERCADO DE VIVIENDA TENSO.

La Ley establece en su Anexo final los Municipios incluidos en la declaración transitoria de áreas con mercado de vivienda tenso, sin perjuicio de su modificación o la inclusión de nuevos municipios de conformidad con la Disposición transitoria Primera.

En cuanto a la contratación de los nuevos alquileres de vivienda, del articulado de la Ley destacamos los siguientes artículos, de los cuales los más importantes son el 6 y 7:

Artículo 6. Determinación de la renta inicial del alquiler.

1. En los contratos de arrendamiento de vivienda que se concluyan en un área con mercado de vivienda tenso y estén comprendidos en el ámbito de aplicación de esta ley, **la renta pactada al inicio del contrato está sujeta a las siguientes condiciones:**

a) No puede sobrepasar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.

b) No puede rebasar la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, actualizada en todo caso de acuerdo con el índice de garantía de competitividad, aplicado de forma acumulada en el período transcurrido entre la fecha de celebración del contrato de arrendamiento anterior y la fecha de celebración del nuevo contrato, si la vivienda afectada ha sido arrendada dentro de los 5 años anteriores a la entrada en vigor de esta ley.

2. El criterio establecido en la letra b del apartado 1 no es aplicable en los siguientes supuestos:

a) Si había una **relación de parentesco** entre las partes que habían formalizado el último contrato de arrendamiento suscrito antes de la entrada en vigor de esta ley.

b) Si se formaliza un **contrato de arrendamiento relativo a una vivienda inicialmente excluido de la aplicación de esta ley cuando cese el régimen especial de determinación de rentas que le era aplicable.**

3. En el caso de un contrato de nuevo arrendamiento **que tenga por objeto una vivienda que haya sido arrendada dentro de los 5 años anteriores a la entrada en vigor de esta ley, si es su arrendadora una persona física la unidad de convivencia de la cual tiene unos ingresos iguales o inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña, contando también las rentas de los arrendamientos, no es aplicable a este nuevo contrato el límite establecido en la letra a del artículo 6.1, y le es aplicable únicamente como límite la renta consignada en el último contrato de arrendamiento**, de acuerdo con lo establecido en la letra b del artículo 6.1, con la condición de que, si la renta consignada en el último contrato de arrendamiento es inferior al precio de referencia correspondiente, la nueva renta se podrá incrementar hasta el citado precio de referencia.

4. **Lo establecido en el apartado 3 no es aplicable si los ingresos del arrendatario son iguales o inferiores a 3,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña ponderado.**

5. En el supuesto de que una vivienda sea objeto de **varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea que afecten partes concretas diferentes, la suma de las rentas acordadas en los diversos contratos no**

puede sobrepasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda, determinada de acuerdo con el artículo presente.

Artículo 7. Determinación del precio de referencia.

1. El precio de referencia se establece a partir del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que determina y hace público el departamento competente en materia de vivienda. **A los efectos de esta ley, se considera como precio de referencia el índice mencionado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior.**

2. El escrito en que se formalice un contrato de arrendamiento **debe ir acompañado del documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice correspondiente a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en euros por metro cuadrado, especificando los márgenes de precio inferior y superior. Los datos se referirán a la fecha de conclusión del contrato.**

3. **El arrendador puede proponer un incremento del precio de referencia, de forma análoga a lo que establece el artículo 11 relativo a las obras de mejora, en el supuesto de que dentro del último año haya ejecutado a la vivienda obras que mejoren la habitabilidad, la seguridad, la confortabilidad o la eficiencia energética.**

El incremento del precio de referencia se calculará basándose en el capital invertido en la mejora de la vivienda, según lo determina la normativa vigente de arrendamientos urbanos, y respetando en todo caso el incremento máximo que esta establece, con la condición de que:

- a) El importe de las subvenciones y las ayudas públicas de que se pueda beneficiar el arrendador para la mejora de la vivienda no se puede considerar capital invertido a efectos del cálculo del incremento renta del precio de referencia.
- b) La aplicación de este incremento del precio de referencia en concepto de mejora de la vivienda excluye la aplicación del incremento a que se refiere el apartado 4.

4. **El contrato debe indicar el importe de la renta resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda arrendada el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, expresado en euros por metro cuadrado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior, salvo que las partes contratantes acuerden, dadas determinadas características específicas de la vivienda objeto de arrendamiento, de incrementar o**

disminuir el valor indicado por el índice de referencia, con una variación de como máximo un 5%.

5. El incremento o minoración del valor determinado por el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, acordado por las partes contratantes en virtud de lo establecido en el apartado 4, debe basarse en **la concurrencia de al menos 3 de las siguientes características específicas, que hay que hacer constar en el contrato, junto con los elementos que permitan acreditarlas:**

- a) Ascensor.
- b) Aparcamiento.
- c) Vivienda amueblada.
- d) Sistema de calefacción o refrigeración en la vivienda.
- e) Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín o azotea.
- f) Piscina comunitaria o equipamientos análogos.
- g) Servicios de conserjería en el edificio.
- h) Vistas especiales.

6. Si, en un contrato de arrendamiento, las partes contratantes no indican el importe exacto que consideran precio de referencia, se entiende que este importe se corresponde con lo que determina el apartado 1.

7. En los casos en que la renta inicial venga determinada por la renta de un contrato anterior, el arrendador debe informar responsablemente y por escrito el arrendatario de la fecha y el importe de la renta del anterior contrato de arrendamiento, y debe justificar el establecimiento de la nueva renta, según las disposiciones del artículo 6.

El arrendatario, una vez formalizado el contrato de arrendamiento de la vivienda, o bien previamente si cuenta con la autorización escrita del arrendador, puede solicitar y obtener del órgano responsable del Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas la información relativa a la fecha y el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior.

Actualización de la renta. Artículo 8

La renta establecida por el contrato sólo puede ser actualizada de acuerdo con la normativa reguladora de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Gastos generales y de servicios individuales. Artículo 9

Las partes **pueden pactar la asunción por el arrendatario de gastos generales y de servicios individuales**, de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos. En este caso, **hay que hacer constar de forma desglosada, en cada pago, el importe de la renta y el importe de los gastos asumidos por el arrendatario.**

El arrendador debe entregar al arrendatario cada mes de enero la liquidación de los gastos efectivamente satisfechas por la vivienda arrendada durante el año anterior y, si son inferiores a las pactadas, le devolverá la diferencia correspondiente.

Arrendamiento de viviendas nuevas o rehabilitadas. Artículo 10

En los contratos que tengan por objeto viviendas de nueva edificación o viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, **y durante los 5 años posteriores a la obtención del certificado de final de obra, la renta pactada al inicio del contrato no puede rebasar el margen superior del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas para una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano, salvo en caso de que se hayan obtenido subvenciones públicas para la ejecución de las obras, supuesto en el que la renta se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 6**, sin perjuicio de los acuerdos que puedan adoptarse con las administraciones competentes.

Obras de mejora. Artículo 11

El arrendador que haga obras de mejora en la vivienda **podrá, una vez transcurrido el plazo legal mínimo de duración obligatoria del contrato, incrementar la renta, en los términos previstos por ley, sin sujeción al límite establecido por el artículo 6.**

A los efectos de esta ley, no tienen la consideración de obras de mejora las que sean necesarias para el mantenimiento y la conservación de la vivienda, o del edificio en que se encuentre integrado, ni tampoco las que sean exigibles para el funcionamiento, la reparación o la seguridad de los elementos que lo integran. En la notificación del incremento de la renta, hay que identificar y detraer los gastos que puedan figurar en el presupuesto correspondiente que no tengan la consideración de obras de mejora.

Reembolso de cantidades percibidas en exceso. Artículo 12

El cobro por el arrendador de rentas que sobrepasen los límites establecidos por el artículo 6 da derecho al arrendatario a obtener la restitución de las cantidades abonadas en exceso, con devengo del interés legal del dinero, incrementado en tres puntos.

A la hora de redactar el contrato, destacamos también dos de sus Disposiciones adicionales y transitorias y la Disposición relativa a la entrada en vigor:

Disposición adicional Segunda

Exclusión de viviendas de gran superficie del régimen de contención de rentas.

La declaración de un área como área con mercado de vivienda tenso puede determinar, de forma motivada, que queden excluidos del régimen de contención de rentas regulado por esta ley las viviendas que tengan una superficie útil superior a los 150 m².

Disposición transitoria Primera

Régimen de los contratos de arrendamiento de vivienda previamente vigentes en un área con mercado de vivienda tenso

Los contratos de arrendamiento que tengan por objeto una vivienda ubicada en un área con mercado de vivienda tenso que hayan sido concluidos antes de la entrada en vigor de esta ley continuarán rigiéndose por lo establecido en la legislación anterior.

En caso de novación del contrato con posterioridad a la declaración del área como área con mercado de vivienda tenso, siempre que comporte una ampliación de la duración del contrato o una modificación de la renta, se aplicará lo que establece esta ley.

Cuarta. Entrada en vigor

Esta ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya, con las siguientes excepciones:

a) Los preceptos que puedan comportar gastos con cargo a los presupuestos de la Generalitat producirán efectos en el momento de la entrada en vigor de la ley de presupuestos correspondiente al ejercicio presupuestario inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la ley.

b) La aplicación del régimen de contención de rentas en el caso de las viviendas de nueva edificación o de las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación entrará en vigor en el plazo de 3 años a contar desde la entrada en vigor de la ley presente.

Anexo.

Municipios incluidos en la declaración transitoria de áreas con mercado de vivienda tenso

1. Badalona
2. Barberà del Vallès
3. Barcelona
4. Blanes
5. Calafell
6. Castellar del Vallès
7. Castelldefels
8. Cerdanyola del Vallès
9. Cornellà de Llobregat
10. Esplugues de Llobregat
11. Figueres
12. Gavà
13. Girona
14. Granollers
15. L'Hospitalet de Llobregat
16. Igualada
17. Lleida
18. Manlleu
19. Manresa
20. Martorell

21. El Masnou
22. Mataró
23. Molins de Rei
24. Montcada i Reixac
25. Montgat
26. Olesa de Montserrat
27. Olot
28. Palafrugell
29. Pallejà
30. Pineda
31. El Prat de Llobregat
32. Premià de Mar
33. Reus
34. Ripollet
35. Rubí
36. Sabadell
37. Salou
38. Salt
39. Sant Adrià de Besòs
40. Sant Andreu de la Barca
41. Sant Boi de Llobregat
42. Sant Cugat del Vallès
43. Sant Feliu de Guíxols
44. Sant Feliu de Llobregat
45. Sant Joan Despí
46. Sant Just Desvern
47. Sant Pere de Ribes
48. Sant Vicenç dels Horts
49. Santa Coloma de Gramenet
50. Santa Perpètua de Mogoda
51. Sitges
52. Tarragona
53. Terrassa
54. Tortosa
55. El Vendrell
56. Vic
57. Viladecans
58. Vilafranca del Penedès
59. Vilanova i la Geltrú