

MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE CONTENCIÓN DE RENTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN CATALUÑA

1. Introducción

El jueves 23 de mayo de 2019 el Gobierno de la Generalitat de Cataluña publicó en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* el Decreto-ley 9/2019, de 21 de mayo de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña en el ámbito de la prenda (el “Decreto-ley 9/2019”), el cual faculta, por un lado, a las administraciones públicas a calificar ciertas zonas del territorio como *áreas con mercado tenso de vivienda* y sujetar los contratos de arrendamiento que se concluyan a un régimen excepcional de contención de rentas de alquiler que resultará aplicable únicamente en las áreas que hayan sido objeto de declaración; y por otro, supone un mandato al Gobierno de la Generalitat de Cataluña, para que, en seis meses, presente ante el Parlamento de Cataluña un proyecto de ley de regulación integral de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas con el fin de permitir que Cataluña cuente con una regulación propia en materia de contratos de arrendamientos urbanos.

El Decreto-ley 9/2019 es pionero en España. No obstante, medidas relativas a la contención de rentas, en la línea de las previstas en el presente Decreto-ley 9/2019, ya se aplican en países de nuestro entorno como Francia o Alemania.

2. Estructura y contenido del Decreto-ley 9/2019

La estructura del Decreto-ley 9/2019 se concreta en 24 artículos distribuidos en tres Capítulos, 3 disposiciones adicionales, 2 disposiciones transitorias, una única disposición derogatoria y una única disposición final.

A continuación, se detallan los aspectos esenciales del articulado del Decreto-ley 9/2019.

- Capítulo 1: Disposición general

- (i) Ámbito de aplicación del régimen de contención de las rentas.

Será de aplicación en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurren las siguientes circunstancias:

- a. Que se destinen a constituir la residencia permanente del arrendatario;
- b. Que se sitúen en un área declarada como *área con mercado tenso de vivienda*; y
- c. Que no se encuentren sujetos a un régimen de protección oficial.

- Capítulo 2: Declaración de áreas con mercado tenso de vivienda

(ii) Áreas con mercado tenso de vivienda y competencia para su declaración

Se consideran *áreas con mercado tenso de vivienda* los municipios o barrios de los mismos en los que exista una falta acreditada de vivienda asequible y suficiente. A lo anterior, se añaden una serie de factores indicativos que ayudarán en la identificación de la existencia de dicha situación (e.g., experimentación de un crecimiento sostenido claramente superior a la media del territorio de Cataluña en relación con el precio del alquiler de la vivienda, desproporción entre el crecimiento de la población y las viviendas disponibles, desproporción entre la evolución del coste del arrendamiento y el Índice de Precios al Consumo (IPC), entre otros).

Para limitar el precio de los contratos de arrendamiento, es necesario que el área o municipio afectado sea declarado como *área con mercado tenso de vivienda*. La competencia para formular esta declaración se atribuye al departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, con la excepción de la ciudad de Barcelona, facultándose al Pleno del Ayuntamiento de Barcelona tal competencia.

Cabe destacar que la declaración de un municipio o parte del mismo como *área con mercado tenso de vivienda* no tiene carácter discrecional pues el Decreto-ley 9/2019 establece un procedimiento por el cual deberán ser acreditadas las circunstancias que justifiquen tal declaración.

(iii) Medida excepcional. Temporalidad

El régimen de contención de rentas sobre aquellas zonas que hayan sido declaradas como *área con mercado tenso de vivienda* se concibe como una medida excepcional y limitada en el tiempo – con una duración máxima de cinco años, aunque acotable (si cambian las circunstancias durante su vigencia) o prorrogable (si la situación lo justifica, por el mismo periodo máximo de tiempo).

(iv) Índice de referencia de precios de alquiler

La contención de las rentas tomará como base el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que elabora, actualiza y publica el departamento competente en materia de vivienda. Dicho índice tiene en cuenta información que contiene el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas e informa de (i) la media de precio por metro cuadrado del arrendamiento de viviendas en una ubicación y con una superficie concretas y (ii) de los márgenes de precio superior e inferior resultantes de la ponderación de varias características de la vivienda (año de construcción, estado de conservación, eficiencia energética, ascensor, mobiliario, entre otros). En vista de la existencia de estos márgenes, la normativa que ahora se introduce prevé que sean las mismas partes contratantes las que establezcan el precio que consideran de referencia dentro de los márgenes del sistema de

indexación (o, excepcionalmente, desviándose de los mismos, si bien en este caso habrá que justificar debidamente los motivos), ponderando las características relevantes de la vivienda arrendada para fijar la renta del alquiler (el “Índice”).

La Generalitat de Catalunya, incluye 53 municipios en el sistema de indexación online sobre los cuales puede consultarse el Índice aplicable. No obstante, a día de hoy, aún no es posible confirmar si a los referidos municipios o parte de los mismos les es de aplicación el régimen de contención de rentas pues aún no han sido declarados como *área con mercado tenso de vivienda* por parte del correspondiente ente competente. Es por ello que, las implicaciones de la aplicación real del presente Decreto-ley 9/2019 emergerán con carácter posterior.

- **Capítulo 3: Régimen de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda**

El régimen de contención de rentas gira en torno a las siguientes reglas:

- (i) **La Regla General:** la renta convenida al inicio del contrato de arrendamiento no podrá superar en un 10% el precio que establezca el Índice (precio de referencia calculado para una vivienda de características análogas a la situada en la misma área).

El Decreto-ley 9/2019 afectará únicamente a los nuevos contratos (véase las particularidades aplicables a los contratos preexistentes en el punto (ii) a. de dicha Nota Jurídica). Adviértase que el pago de las cantidades percibidas en exceso, es decir, la diferencia entre el Índice más un 10% y la renta pagada, según dispone el contrato, otorga el derecho al arrendatario a obtener la restitución del exceso con devengo del interés legal.

- a. Novedades de los contratos de arrendamiento sujetos al régimen de contención de rentas:
 - **Importe exacto del precio de referencia:** Deberá indicarse el importe exacto que las partes contratantes consideren como precio de referencia dentro de los márgenes del sistema de indexación (o, excepcionalmente, desviándose de los mismos por concurrir circunstancias no tomadas en consideración por el sistema de indexación que hacen que el precio de referencia de la vivienda deba ir más allá del margen superior, hasta un máximo de un 5%, si bien en este caso habrá que justificar debidamente los motivos). Nótese que, si las partes contratantes no indican en el contrato el importe exacto que consideran precio de referencia, se entiende que es la media de los valores inferior y superior expresados por el sistema de indexación.
 - **Revisión anual de la renta:** La renta únicamente puede ser revisada si se incluye pacto expreso de revisión anual de la misma en el contrato. En caso de

previsión expresa, la actualización de la renta se hará en base a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, un indicador que compara la variación de la inflación española respecto de la eurozona (IGC). Ello impedirá que el arrendador pueda actualizar las rentas durante la vigencia del contrato con el Índice de Precios al Consumo (IPC).

- **Desglose de los gastos:** Deberá desglosarse la renta, los gastos generales y servicios individuales en cada pago de la renta cuando éstos sean asumidos por parte del arrendatario.
- **Obras de mejora:** Si el arrendador realiza obras de mejora, tras el transcurso del plazo mínimo de duración obligatorio para el arrendador, podrá elevar la renta anual (aunque supere el límite de la Regla General).
- **Documentos adicionales:** Deberá adjuntarse el documento que genera el sistema de indexación informando el índice correspondiente, con sus márgenes inferior y superior.

(ii) **Excepciones:**

a. Contratos anteriores de renta superior al precio de referencia

En el momento de la extinción de un contrato preexistente a la entrada en vigor del Decreto-ley 9/2019, el cual tenga una renta superior al que resultaría de aplicar la Regla General, se permitirá pactar un nuevo contrato o una renovación de un contrato previo, con la renta del contrato anterior, como renta máxima. En este caso, es necesario acreditar la cuantía y la fecha de devengo de la última renta en el contrato precedente y hacer constar estos datos en el nuevo contrato. De pactarse una revisión anual de la renta, ésta únicamente podrá efectuarse con remisión a la variación anual del IGC. Lo anterior será también de aplicación en el supuesto en que la novación del contrato suponga una modificación de la renta o una ampliación de la duración, realizándose dicha novación con posterioridad a la declaración del área en que se encuentre la vivienda como *área con mercado tenso de vivienda*.

b. Viviendas de obra nueva o resultantes de un proceso de gran rehabilitación

Durante los primeros 5 años contados desde la obtención del certificado final de obra, la renta pactada al inicio del contrato para este tipo de viviendas no podrá superar en un 20% el precio que establezca el Índice (precio de referencia calculado para una vivienda de características análogas a la situada en la misma área). Se exceptúan de dicha excepción a aquellas viviendas cuyas obras hubieran sido subvencionadas, en cuyo caso, deberá aplicarse la Regla General anterior.

Nótese que el régimen de contención de rentas no aplicará a este tipo de viviendas hasta que transcurran tres años desde la entrada en vigor de este Decreto-ley 9/2019. Esto es, la limitación de la renta, la cual no podrá superar en un 20% el precio que establezca el Índice, será de aplicación durante los primeros 5 años, a

contar desde la obtención del certificado final de obra, una vez transcurridos 3 años desde el 24 de mayo de 2019.

- **Disposiciones adicionales, transitorias y finales**

Como uno de los puntos relevantes, el Decreto-ley 9/2019 establece que las disputas entre arrendador y arrendatario en relación con el importe de la renta, seguirán el cauce del juicio verbal. Asimismo, se prevé que en el supuesto de que el contrato se concluya entre una empresa y un consumidor, las partes podrán optar por la mediación o el arbitraje de consumo.

Por último, cabe destacar que, el régimen de contención de rentas puede determinarse como no aplicable para las viviendas de mayor superficie, esto es, con una superficie de techo útil superior a los 150 m², motivándolo debidamente en la memoria explicativa de motivos que formule la declaración de *área con mercado tenso de vivienda*.

El presente Decreto-ley 9/2019 entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, esto es, el 24 de mayo de 2019 y, será automáticamente aplicable durante un plazo inicial de 30 días hábiles. Dentro de este plazo, el Parlament deberá convalidarlo expresamente o quedará derogado.

Esta Nota ha sido elaborada por Laura Cebrián Prats, abogada de la práctica de Inmobiliario.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 24 de mayo de 2019 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Gerard Serra i Trullàs

Socio de Inmobiliario
gserra@perezllorca.com
T.: + 34 93 481 30 77

Sergio Agüera Amat

Socio de Inmobiliario
saguera@perezllorca.com
T.: + 34 93 481 30 79