

RESUMEN DE LA LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE CONTENCIÓN DE RENTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La presente nota tiene como objetivo resumir los puntos y obligaciones más relevantes introducidos por la ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (la “LCR”) aprobada por el pleno del Parlamento de Cataluña el pasado 9 de septiembre de 2020, con el objetivo de regular la contención y moderación de las rentas en aquellos contratos de arrendamiento en los que (i) la vivienda arrendada se destine a constituir la residencia permanente del arrendatario¹; y (ii) esté situada en un área de Cataluña declarada como **mercado de vivienda tenso**.

La LCR ha entrado en vigor el 22 de septiembre de 2020, sin perjuicio de que (i) los preceptos de la LCR que puedan comportar gastos a cargo de los presupuestos de la Generalitat producirán sus 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 LCR; y (ii) la aplicación del régimen de contención de rentas para el caso de las viviendas de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación entrará en vigor en el plazo de tres (3) años a contar desde la entrada en vigor de la LCR (esto es, a partir del 22 de septiembre de 2023).

A dichos efectos, de conformidad con la LCR, se considerarán como áreas de mercado de viviendas tensos aquellos municipios, o parte de los mismos, en los cuales se den cualquiera de las siguientes circunstancias:

- (i) Que el precio medio de los alquileres de vivienda experimente un crecimiento sostenido claramente superior al de la media del territorio de Cataluña.
- (ii) Que la carga media del coste de alquiler suponga para el presupuesto personal o familiar más de un treinta por ciento de los ingresos habituales de los hogares, o que el precio medio de los alquileres de vivienda supere el treinta por ciento de la renta media de las personas menores de treinta y cinco años.

¹ Quedan excluidos de la aplicación de esta ley los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a regímenes especiales de determinación de renta (i.e. viviendas arrendadas con anterioridad al 1 de enero de 1995, viviendas sujetas a un régimen de protección oficial, viviendas arrendadas de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio, etc.).

- (iii) Que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado, dentro de los cinco años anteriores a la declaración del área como mercado de vivienda tenso, un crecimiento interanual acumulado de tres puntos porcentuales superior a la tasa interanual del índice de precios al consumo de Cataluña (el “IPCC”).

La competencia para efectuar la declaración de área como mercado de vivienda tenso (o en su caso, para acordar la revisión que corresponda), la tendrá el departamento de la Generalitat de Cataluña competente en materia de viviendas. No obstante, dicha competencia también podrá ser ejercida (i) en la ciudad de Barcelona, por el Ayuntamiento de Barcelona y (ii) en el ámbito metropolitano de Barcelona, por el Área Metropolitana de Barcelona (ya sea por iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los municipios que la integran).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo precedente, la LCR incorpora mediante disposición transitoria un listado de 60 municipios (incluyendo Barcelona y su área metropolitana) que son declarados por un plazo inicial de un año desde la entrada en vigor de la LCR, como áreas con mercado de vivienda tenso (y, en consecuencia, a los contratos de arrendamiento de vivienda formalizados en dichos municipios desde la entrada en vigor de la LCR les será de aplicación las distintas disposiciones recogidas en dicha ley).

En particular, en los contratos de arrendamiento de vivienda formalizados en dichos municipios (así como en cualesquiera otros municipios, o partes de los mismos, que puedan ser declarados como áreas con mercado de vivienda tenso en un futuro conforme a lo descrito en el punto 3 de la presente nota) desde la entrada en vigor de la LCR, será de aplicación el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas² (el “IRPAV”) determinado por el departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda.

Así, en los contrato de arrendamiento de vivienda sujetos a la LCR la renta pactada al inicio del contrato no podrá ser superior a (i) el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano ni (ii) en el caso en el que la vivienda hubiera sido arrendada dentro de los cinco (5) años anteriores a la entrada en vigor de la LCR, a la renta establecida en el último contrato de arrendamiento incrementado de forma acumulada con el índice de garantía de competitividad^{3, 4}.

² El Índice de referencia de precios de alquiler es un indicador de consulta pública con carácter informativo que permite conocer una estimación del precio medio del metro cuadrado de alquiler de una vivienda en la zona y características especificadas por la persona que hace la consulta.

³ Según la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (BOE 31/03/2015), el INE es responsable del cálculo y publicación mensual del Índice de garantía de competitividad (IGC).

Este índice establece una tasa de revisión de precios consistente con la recuperación de competitividad frente a la zona euro. Cuando la tasa de variación de este índice se sitúe por debajo de o por ciento, se tomará este valor como referencia (esto es, no puede ser inferior a 0), lo que equivaldría a la aplicación de la regla de no revisión. Cuando la tasa de

Sin perjuicio de lo anterior, la LCR establece las siguientes excepciones y reglas particulares aplicables a la contención de la renta en los contratos de arrendamiento que se formalicen al amparo de la LCR en las siguientes circunstancias:

- (i) En los supuestos en que se formalice un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda sujeto a la LCR que hubiera sido arrendada previamente dentro de los cinco (5) años anteriores a la entrada en vigor de la LCR, siempre que (a) el arrendador sea una persona física cuya unidad de convivencia tenga unos ingresos no superiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña⁵ (el “IRSC”) (incluyendo las rentas percibidas de arrendamientos); y (b) el arrendatario tenga unos ingresos superiores a 3,5 veces el IRSC ponderado, el límite que operará sobre la renta del contrato será el **mayor** entre (i) el IRPAV; y (ii) el importe de la renta establecida en el último contrato de arrendamiento incrementado de forma acumulada con el índice de garantía de competitividad.
- (ii) Con carácter general, el contrato de arrendamiento deberá indicar el importe de la renta resultante de aplicar el IRPAV **sin tener en cuenta sus áreas superiores e inferiores**, salvo que las partes contratantes acuerden, teniendo en cuenta las características específicas de la vivienda objeto del contrato, incrementar o reducir la renta resultante de la aplicación del IRPAV en un cinco por ciento, siempre que concurren en la vivienda, al menos, tres (3) de las siguientes características (que deberán hacerse constar expresamente en el contrato): ascensor, aparcamiento, vivienda amueblada, sistema de calefacción o refrigeración en la vivienda, zonas comunitarias de uso compartido como jardín o terraza, piscina comunitaria o equipamientos análogos, servicios de conserjería en el edificio o vistas especiales.
- (iii) No obstante, sin perjuicio de lo indicado en el punto (ii) anterior, cuando el contrato de alquiler sujeto a la LCR tenga como objeto una vivienda que sea de nueva edificación o resultante de un proceso de gran rehabilitación, y siempre que en la ejecución de las obras no se hayan obtenido subvenciones públicas para la

variación de este índice supere el objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo (actualmente 2 por ciento), se tomará este valor como referencia (esto es, no puede ser superior a 2).

⁴ El criterio relativo a la renta establecida en el último contrato de arrendamiento no aplicará en el caso en que (i) existiera situación de parentesco entre el arrendador y el anterior arrendatario (ii) el contrato anterior estuviera sujeto a un régimen especial de determinación de renta (i.e. viviendas arrendadas con anterioridad al 1 de enero de 1995, viviendas sujetas a un régimen de protección oficial, viviendas arrendadas de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio, etc.).

⁵ La Ley 13/2006, de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico, estableció el indicador de renta de suficiencia, que debe ser fijado periódicamente por la Ley de presupuestos de la Generalitat. A modo informativo, para el ejercicio 2020, la Ley de Presupuestos de la Generalitat de Catalunya establece el valor del indicador de renta de suficiencia de Cataluña en 569,12 euros mensuales i 7.967,73 euros anuales.

ejecución de las mismas, durante los cinco (5) años posteriores a la obtención del certificado final de obra, el límite máximo de la renta aplicable se fijará en base al área superior del IRPAV aplicable.

- (iv) Asimismo, la LCR habilita que, en aquellos contratos de arrendamiento sujetos a la LCR en que el arrendador deba ejecutar obras de mejora en la vivienda arrendada, éste podrá, una vez transcurrido el plazo mínimo obligatorio del arrendamiento, incrementar la renta en los términos previstos legalmente, sin sujeción a los límites establecidos por la LCR.

Con carácter adicional, debe resaltarse que la LCR reconoce a las partes de los contratos de arrendamiento sujetos a dicha ley, la posibilidad de acordar la asunción por parte del arrendatario de los gastos generales y servicios individuales de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos⁶, debiendo desglosar en cada pago la parte correspondiente a la renta y la parte correspondiente a los gastos asumidos por el arrendatario.

Finalmente, debemos destacar que la LCR impone además a los arrendadores la obligación de informar en todas las ofertas de viviendas sujetos a la LCR, de la aplicación del valor que corresponda al IRPAV y, en su caso, al importe de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en la misma vivienda, actualizada conforme se ha detallado en el punto 6 anterior.

Así, mediante la modificación de la ley 18/2007 de 28 de diciembre al derecho de la vivienda, se incluye un régimen sancionador para los supuestos de incumplimiento de la LCR, estableciendo en caso de incumplimiento multas que pueden variar en función de si los incumplimientos en cuestión se califican como (i) muy graves, los cuales se sancionarán con una multa de 90.001 a 900.000 euros (ii) graves, de 9.001 a 90.000 euros o (iii) leves, con una multa de 3.000 a 9.000 euros.

⁶ Así, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el arrendador puede repercutir al arrendatario “*los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización*”, entendiéndose la doctrina mayoritaria en este sentido que dichos gastos repercutibles incluyen el pago tanto de las cuotas de la comunidad, como el Impuesto de Bienes Inmuebles, la tasa de basuras, la de alcantarillado o el seguro multiriesgo de la vivienda.

Esta Nota ha sido elaborada por Gerard Serra, Sergio Agüera y Juan José Cánovas, Socios y Asociado de la práctica de Inmobiliario de Pérez-Llorca.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 25 de septiembre de 2020 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

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

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