
Nuevo intento de regular el precio del alquiler de viviendas en Cataluña

Junio, 2019

En resumen

De un tiempo a esta parte se están produciendo cambios regulatorios relevantes en materia de arrendamientos de viviendas. Como en otros sectores económicos, suponen una mayor intervención de la Administración en ámbitos de relaciones jurídicas hasta ahora consideradas especialmente privadas y donde la libertad de pactos era preponderante.

De un tiempo a esta parte se están produciendo cambios regulatorios relevantes en materia de arrendamientos de viviendas. Como en otros sectores económicos, suponen una mayor intervención de la Administración en ámbitos de relaciones jurídicas hasta ahora consideradas especialmente privadas y donde la libertad de pactos era preponderante.

En la materia destacan, en particular, los intentos de regular el precio de los alquileres para, según declaran los poderes públicos, facilitar el acceso a las viviendas de forma 'asequible'. Un adjetivo importado, sobre todo, de la cultura anglosajona y de creciente utilización en nuestro Estado.

Un primer acercamiento normativo en la materia lo hizo el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que, finalmente, no fue convalidado por el Congreso. No obstante, con pocos meses de margen, se aprobó y convalidó el Real Decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, cuya disposición adicional segunda crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

En Cataluña, bajo el paraguas del Decreto ley, también hubo un primer intento fallido con el Decreto ley 5/2019 de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que establecía medidas para propiciar una moderación de los precios del alquiler y que, tampoco, fue convalidado por el Parlamento autonómico.

No obstante, recientemente se ha aprobado el nuevo Decreto ley catalán 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, con el objetivo declarado de abordar la regulación del alquiler en dos

fases. Una primera consistente en la regulación del régimen -calificado de "excepcional"-, de contención de rentas de alquiler aplicable en zonas denominadas como "áreas de mercado tenso de vivienda" por medio del propio Decreto ley. Y, una segunda consistente en la regulación integral de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, a insertar en el libro sexto del Código civil de Cataluña, a través de un proyecto de ley que tiene que presentarse en el Parlamento en el plazo de 6 meses.

Cabe destacar que, con carácter principal, el Decreto ley regula un sistema de contención de rentas basado en el "índice de referencia de precios de alquiler", elaborado por la Generalitat y que pretende informar de la media de precio por metro cuadrado del arrendamiento de viviendas en una ubicación y con una superficie concretas y de los márgenes de precio superior e inferior resultantes de la ponderación de varias características de la vivienda; y el "precio de referencia" del contrato, a fijar en función de los márgenes indicados.

Las primeras sombras del Decreto ley han sido puestas de manifiesto por empresas con un gran parque de vivienda en alquiler. Destacan la confusión respecto de la determinación de la renta inicial o las dudas en materia de aplicabilidad del régimen de contención de rentas durante toda la vida de los arrendamientos de viviendas de nueva edificación o rehabilitadas que se hayan celebrado antes de la entrada en vigor del Decreto ley o, incluso, con posterioridad. Recuérdese que la Disposición transitoria segunda establece, en relación con el régimen para las viviendas de nueva edificación o rehabilitadas destinadas a arrendamiento, que se aplicará una vez hayan transcurrido tres años desde la entrada en vigor de la norma.

Veremos si finalmente este Decreto ley se convalida y si es realmente efectivo para el objetivo pretendido por la Generalitat, ya que una intervención -más o menos- intensa del sector público en la determinación del precio del alquiler podría provocar el efecto contrario. Es, por tanto, deseable que una futura regulación tenga en cuenta todos los intereses en juego y establezca unas reglas claras, definitivas y sostenibles en el tiempo.

¿Hablamos?

Paula Hernández Lemes

Socia responsable de inmobiliario y urbanismo

+34 915 684 290

paula.hernandez.lemes@pwc.com

Rafael Fernández Bautista

Socio responsable de inmobiliario y urbanismo

+34 932 532 011

rafael.fernandez.bautista@pwc.com