

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

Cataluña regula el precio del alquiler de las viviendas

Contacto

Rafael Fernández Bautista
Socio del Departamento de Regulatorio
rafael.fernandez.bautista@pwc.com

Natalia Ruigómez Ruigómez
Abogada del Departamento de Regulatorio
natalia.ruigomez.ruigomez@pwc.com

El 22 de septiembre de 2020 entró en vigor la Ley catalana 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 (“**Ley 11/2020, de 18 de septiembre**”).

El objetivo, según establece la Exposición de Motivos de la norma, es mejorar el acceso a una vivienda digna y asequible con políticas públicas.

Para ello, pretende regular el precio de los contratos de arrendamiento de vivienda en Cataluña, estableciendo un régimen de contención de rentas que modera y limita el precio de los alquileres, mediante 3 factores: (i) la calificación de determinadas zonas de Cataluña como “áreas con mercado de vivienda tenso”; (ii) el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas y; (iii) el precio de referencia del contrato.

La declaración de un municipio o de parte de un municipio como área con mercado de vivienda tenso requiere que en todo el territorio afectado por la declaración sea de aplicación el régimen de contención de rentas.

La competencia para efectuar esta declaración corresponde a la Generalidad de Cataluña, con excepción de la ciudad de Barcelona, que le corresponde al Ayuntamiento de Barcelona, y del ámbito metropolitano de Barcelona, que le corresponde al Área Metropolitana de Barcelona.

No obstante, con carácter excepcional, por la situación de emergencia en materia de vivienda (acusada por los efectos económicos derivados de la pandemia del Covid-19) la ley aplica directamente dicha declaración a los municipios que han sufrido un incremento superior al 20% en el periodo comprendido entre los años 2014-2019, incluidos en el Área Metropolitana de Barcelona o con una población superior a 20.000 habitantes (se encuentran afectados Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona, entre otros 56 municipios). Se trata de una medida transitoria, de una duración máxima de un año, que dejará de surtir efecto cuando se formalice una nueva declaración para dichos municipios.

La limitación de las rentas se instrumenta mediante la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que informa del precio de los alquileres de viviendas análogas al que es objeto de arrendamiento. Concretamente, el índice informa de la media de €/m² del arrendamiento de viviendas en una ubicación y con una superficie determinadas, así como de un margen de precio superior e inferior a dicha media.

Pues bien, el precio de referencia del contrato se establece de acuerdo con el índice mencionado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior. Excepcionalmente el precio de referencia podrá desviarse del índice atendiendo a supuestos especiales determinados por la norma.



Respecto al régimen sancionador, la norma modifica la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, introduciendo en la tipificación de infracciones las relativas al incumplimiento de las obligaciones del régimen de contención de rentas.



En resumen:

El Parlamento de Cataluña, mediante la Moción 84/XII, aprobada el 9 de mayo de 2019, instó al Gobierno a impulsar de forma urgente la aprobación de medidas legislativas, en el marco del derecho civil propio, para permitir que Cataluña cuente con una regulación propia del contrato de arrendamientos urbanos y, en particular, dote a las administraciones públicas de las medidas necesarias para limitar los incrementos de precios del alquiler de viviendas.

En cumplimiento de dicho mandato, el Gobierno aprobó el Decreto ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda que, sin embargo, no fue validado por el Parlamento.

Así, la Ley 11/2020, de 18 de septiembre viene precedida de varios intentos previos de regulación autonómica sobre el precio del alquiler, que no fueron convalidados por el Parlamento de Cataluña (Decreto ley 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y del Decreto ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda).

A continuación se exponen las principales medidas en las que se concreta el nuevo régimen en la Ley 11/2020, de 18 de septiembre:

- Afecta a aquellos contratos de arrendamiento de vivienda destinada a residencia permanente del arrendatario, que estén situados en un área que haya sido declarada mercado de vivienda tenso.
- Quedan excluidos, entre otros, los contratos concluidos antes de la entrada en vigor de la norma, exceptuando las novaciones contractuales por motivo de la duración o de la renta arrendaticia que sí darán lugar a su aplicación.
- La renta inicial no puede sobrepasar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.
- La renta inicial no puede sobrepasar la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, si la vivienda afectada se ha arrendado en los 5 últimos años anteriores a la entrada en vigor la ley.
- El arrendador puede proponer un incremento de la renta inicial respecto al precio de referencia, cuando en el último año haya ejecutado en la vivienda obras que mejoren su habitabilidad, seguridad, etc.
- Las partes pueden acordar un incremento o minoración del valor determinado por el índice, con una variación máxima de un 5%, cuando concurren al menos 3 de las siguientes características: ascensor, aparcamiento, vivienda amueblada, sistema de calefacción o refrigeración, zonas comunitarias de uso compartido (jardín o azotea), piscina, servicios de conserjería y vistas especiales.
- La renta inicial no puede sobrepasar el margen superior del índice de referencia (salvo que se hayan Cuando se trate de viviendas nuevas o

resultantes de un proceso de gran rehabilitación, y durante los 5 años posteriores a la obtención del CFO, obtenido subvenciones públicas para la ejecución de las obras). Este régimen no entrará en vigor hasta dentro de 3 años, esto es, el 22 de septiembre de 2023.

- Cuando el arrendador realice obras de mejora en la vivienda podrá, una vez transcurrido el plazo legal mínimo de duración obligatoria del contrato, incrementar la renta sin sujeción a los límites determinados por la norma.

Respecto al régimen sancionador, la norma modifica la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, introduciendo en la tipificación de infracciones las relativas al incumplimiento de las obligaciones del régimen de contención de rentas.

Cabe señalar que estas nuevas medidas deben complementarse con otras normas aprobadas recientemente. En el ámbito estatal, el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y, en el ámbito autonómico, el Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que también introdujeron medidas dirigidas a paliar las dificultades económicas para el acceso a la vivienda, (entre otras a destacar, la asunción de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato por parte del arrendador cuando este sea una persona jurídica, o la ampliación del periodo de prórroga obligatoria, estableciéndola en 5 años o 7 años, dependiendo si el arrendador es una persona física o jurídica).

Veremos si el conjunto de dichas normas (si no son declaradas inconstitucionales por el TC) surten efectos prácticos (aumento de arrendamientos de vivienda a precios asequibles) o, si por el contrario, como señalan variados expertos, provocan el efecto contrario.