CIRCULAR INFORMATIVA EXTRAORDINARIA: PRINCIPALES NOVEDADES INTRODUCIDAS POR LA LEY 11/2020, DE 18 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE CONTENCIÓN DE RENTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN CATALUÑA

El pasado 21 de septiembre de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña (**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 (en adelante "**LCR**"), que entró en vigor al día siguiente de su publicación.

Sin perjuicio de su entrada en vigor el 22 de septiembre de 2020, debe señalarse que: (i) la LCR no resulta de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda concluidos antes de la entrada en vigor de la LCR, los cuales continuaran rigiéndose por lo establecido en la legislación anterior; (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 3 años a contar desde la entrada en vigor de la LCR (22 de septiembre de 2023); y (iii) los preceptos que puedan conllevar gastos con cargo a los presupuestos de la Generalidad 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 LCR.

El objetivo de la LCR es regular la contención y moderación de las rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurran las siguientes circunstancias: (i) que la vivienda arrendada esté destinada a residencia permanente del arrendatario; y (ii) que la vivienda arrendada esté situada en un área de Cataluña declarada como mercado de vivienda tenso.[1]

A tales efectos, la LCR considera como **áreas de mercado de viviendas tensos** aquellos municipios (o parte de estos), en los cuales concurra alguna 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 30% de los ingresos habituales de los hogares, o que el precio medio de los alquileres de vivienda supere el 30% de la renta media de las personas menores de 35 años.

III. Que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado, dentro de los 5 años anteriores a la declaración del área como mercado de vivienda tenso, un crecimiento interanual acumulado de 3 puntos porcentuales superior a la tasa interanual del índice de precios al consumo de Cataluña.

La competencia para efectuar la declaración de área como mercado de vivienda tenso corresponde al 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.

---

[1] Art.1.2. LCR.: *"Quedan excluidos de la aplicación de la LCR los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta, y en cualquier caso los siguientes contratos de arrendamiento: 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."*

Sin perjuicio de lo anterior, la LCR incorpora mediante su DT. 2ª un listado de 60 municipios que ya son declarados como áreas con mercado de vivienda tenso por un plazo inicial de un año desde su entrada en vigor (se incorpora como Anexo nº 1 a la presente Circular).

En particular, en los contratos de arrendamiento de vivienda formalizados en dichos municipios (así como en cualesquiera otros municipios que puedan ser declarados áreas con mercado de vivienda tenso) desde la entrada en vigor de la LCR, les será de aplicación el **índice de referencia de precios de alquiler de viviendas**[2] (en adelante "**IRPAV**") determinado por el departamento competente en materia de vivienda.

La **determinación de la renta inicial** en los contrato de arrendamiento de vivienda sujetos a la LCR queda sujeta a los siguientes límites: (i) al precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano; y (ii) en el caso en el que la vivienda hubiera sido arrendada dentro de los 5 años anteriores[3] 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[4].

No obstante lo anterior, la LCR establece, entre otras, las siguientes excepciones y reglas particulares al régimen de contención de rentas:

I. En los supuestos en que se formalice un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda sujeta a la LCR que hubiera sido arrendada previamente dentro de los 5 años anteriores a la entrada en vigor de la LCR, si es arrendador una persona física cuya unidad de convivencia tenga unos **ingresos iguales o inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña**[5] (en adelante el "**IRSC**"), incluyendo las rentas percibidas de arrendamientos, únicamente le es aplicable el límite de la renta consignada en el último contrato de arrendamiento. No obstante, si la renta consignada en el último contrato es inferior al precio de referencia, la nueva renta podrá incrementarse hasta dicho precio de referencia.

---

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 Dicho criterio no resulta de aplicación a los siguientes casos: a) Si existía una relación de parentesco entre las partes que habían formalizado el último contrato de arrendamiento suscrito antes de la entrada en vigor de la presente ley. b) Si se formaliza un contrato de arrendamiento relativo a una vivienda inicialmente excluida de la aplicación de la presente ley cuando cese el régimen especial de determinación de rentas que le era aplicable.

4 Según la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (BOE 31/03/2015), el Instituto Nacional de Estadística es el 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. Esa tasa será igual a la del Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) de la UEM menos una parte de la pérdida de competitividad acumulada por España desde 1999. Cuando la tasa de variación de este índice se sitúe por debajo de 0 por ciento, se tomará este valor como referencia, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de no revisión. Cuando la tasa de variación de este índice supere el objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo (2 por ciento), se tomará este valor como referencia.

5 La Ley 13/2006, de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico, estableció el indicador de la renta de suficiencia, que debe ser fijado periódicamente por la Ley de presupuestos de la Generalitat. Para el ejercicio 2020, la Ley de presupuestos de la Generalitat de Cataluña establece el valor del indicador de la renta de suficiencia de Cataluña en 569,12.- Euros mensuales y 7.967,73.- Euros anuales.

Lo anterior no es aplicable si los **ingresos del arrendatario son iguales o inferiores a 3,5 veces del IRSC**.

II. Con carácter general, el contrato de arrendamiento deberá indicar el importe de la renta resultante de aplicar el IRPAV, salvo que las partes contratantes acuerden, atendiendo a determinadas **características específicas de la vivienda** objeto contrato, incrementar o reducir la renta resultante de aplicar el IRPAV en un 5%, siempre que concurran en la vivienda, al menos, 3 de las siguientes características:

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.

III. En los contratos sujetos a la LCR que tengan como objeto **viviendas de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación**, siempre que en la ejecución de las obras no se hayan obtenido subvenciones públicas, durante los 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. En los contratos sujetos a la LCR, el arrendador que realice **obras de mejora** en la vivienda arrendada podrá, una vez transcurrido el plazo legal mínimo de duración obligatoria del contrato, incrementar la renta, en los términos previstos legalmente, sin sujeción a los límites establecidos por la LCR.

V. Se reconoce a las partes de los contratos de arrendamiento sujetos a la LCR, la posibilidad de acordar la asunción por parte del arrendatario de los **gastos generales y servicios individuales** de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Adicionalmente, debe destacarse que la LCR reconoce al arrendatario el derecho a obtener del arrendador las cantidades abonadas en exceso, con devengo del interés legal del dinero, incrementando en 3 puntos.

Asimismo, la LCR mediante la modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, introduce un **régimen de control y sancionador** para los supuestos de incumplimiento, estableciendo multas que pueden variar en función de si las infracciones se califican como: (i) muy graves: multas de 90.001 a 900.000.- Euros; (ii) graves: multas de 9.001 a 90.000.- Euros; y (iii) leves: multas de 3.000 a 9.000.- Euros.

Por último, y sin entrar a valorar la idoneidad de la LCR, no puede ignorarse que el Consejo de Garantías Estatutarias de Cataluña ha emitido un dictamen (no vinculante), a petición de varias formaciones políticas, por el que declara que le nuevo texto legal tiene puntos que no encuentran su amparo en el Estatuto de Autonomía de Cataluña y que vulneran la Constitución. En este sentido, a fecha de la presente Circular se desconoce si el Gobierno del Estado interpondrá recuso de inconstitucionalidad contra la LCR (lo que conllevaría la suspensión automática de la vigencia de la norma hasta su resolución por el Tribunal Constitucional), por lo que su plazo de vigencia resulta incierto o, cuanto menos, dudoso.

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.**
60. **Vilassar de Mar.**

El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. y cuya finalidad es estrictamente informativa y divulgativa. En definitiva, la información y comentarios en esta Alerta Informativa contenidos no suponen en ningún caso asesoramiento jurídico de ninguna clase y en ningún caso podrá utilizarse esta Alerta Informativa como documento sustitutivo de dicho asesoramiento jurídico. El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y no podrá ser divulgado a terceros sin la previa autorización de ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.