

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

### RESUMEN

En fecha 9 de septiembre de 2020, el Parlament de Catalunya aprobó la Ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (la “Ley”), que se publicó el 21 de septiembre de 2020 en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC) y que entró en vigor el día 22 de septiembre de 2020.

#### 1. Ámbito de aplicación

La Ley tiene como finalidad regular la contención y moderación de las rentas en los contratos de arrendamiento de las viviendas que se destinen a constituir la residencia permanente del arrendatario y que se sitúen en un área declarada como mercado de vivienda tensa.

Quedan excluidos de la aplicación de la Ley, los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a los regímenes especiales de determinación de la renta y, en particular, los siguientes contratos:

- a) Los relativos a viviendas arrendadas con anterioridad al 1 de enero de 1995.
- b) Los relativos a viviendas sujetas a un régimen de protección oficial.
- c) Los relativos a viviendas integradas en redes públicas de viviendas de inserción o de mediación para el alquiler social y los arrendamientos relacionados con políticas sociales y de carácter asistencial.
- d) Los relativos a viviendas arrendadas de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio.

#### 2. Áreas con mercado de vivienda tensa

Se consideran áreas con **mercado de vivienda tensa** los municipios o partes de municipios en los cuales se encuentra en riesgo el abastecimiento suficiente de vivienda de alquiler en condiciones que lo hagan asequible para la población. La competencia para declarar un área como de mercado de vivienda tensa corresponde al departamento de la Generalitat de Catalunya competente en materia de vivienda, y, además, también corresponde en sus ámbitos territoriales respectivos a: (i) en la ciudad de Barcelona, al Ayuntamiento de Barcelona y (ii) en el ámbito metropolitano de Barcelona, al Área Metropolitana de Barcelona, por iniciativa propia o a solicitud de los municipios que la integran, mediante un acuerdo del Consejo Metropolitano. Este procedimiento se puede tramitar de forma ordinaria, tal y como se estipula en el artículo 3, o mediante una tramitación de urgencia, siempre que existan razones de interés público sujetas al sector inmobiliario. La declaración de área de mercado de vivienda tensa no podrá exceder de los 5 años desde su publicación en el DOGC y tener el contenido mínimo previsto en el artículo 4 de la Ley. Asimismo, la declaración puede ser revisada y prorrogada una o más veces, si la situación lo justifica, por un periodo máximo de tiempo no superior a su duración inicial.

Sin perjuicio de lo anterior, la declaración transitoria segunda, declara como áreas con mercado de vivienda tensa los municipios que vienen señalados en el **Anexo 1**<sup>1</sup> en que las rentas del alquiler han sufrido un incremento superior al veinte por ciento en el periodo comprendido entre los años 2014 y 2019. Esta declaración tiene una duración de un año, a partir de la entrada en vigor de la Ley, y dejará de tener efectos, en cada uno de los términos municipales afectados, cuando los órganos competentes formalicen una nueva declaración de área con mercado de vivienda relativa al mismo municipio, o cuando transcurra el plazo mencionado sin que se formule una nueva declaración de área con mercado de vivienda tensa sobre el territorio afectado.

### 3. **Consecuencias de la declaración de área de mercado de vivienda tensa**

#### 3.1. **Precio de referencia**

3.1.1. La declaración de área con mercado de vivienda tensa requiere que en todo el territorio afectado por la declaración **tenga aplicación el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas** determinado por el departamento competente en materia de vivienda, a partir de los datos que constan en el Registro de fianzas de alquiler de fincas urbanas.

Las viviendas ubicadas en dicha área se verán afectadas por el régimen de contención y moderación de rentas previsto en la Ley que tiene las siguientes singularidades:

- (i) El precio de referencia se establece a partir del índice<sup>2</sup> de referencia de precios de alquiler de viviendas que determina y difunde el departamento competente en materia de vivienda, a partir de los datos que constan en el Registro de fianzas de alquiler de fincas urbanas y de las características adicionales de cada vivienda que se tienen en cuenta para calcular el índice mencionado en cada momento.
- (ii) La renta pactada al inicio del contrato no podrá superar:
  - a) el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano. El precio de referencia se establece a partir del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas y las características adicionales que se tienen en cuenta para calcular el índice mencionado en cada momento. En este sentido, el artículo 7.2 de la Ley, establece que, según las características específicas de la vivienda objeto del arrendamiento, las partes contratantes podrán acordar un incremento o disminución del 5% respecto del el índice de referencia<sup>3</sup>. Adicionalmente, el artículo 7.3 establece que se podrá incrementar el precio de referencia en determinados supuestos de ejecución de obras de mejora.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> [Anexo 1. Municipios incluidos dentro de la declaración transitoria de áreas con mercado de vivienda tensa \(pág. 6\).](#)

<sup>2</sup> Consulta del índice de referencia de los precios de alquiler: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdeloquer/>

<sup>3</sup> El incremento o la disminución del valor determinado por el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, acordado por las partes contratantes en virtud de las características específicas de la vivienda, se tiene que basar en la concurrencia de, como mínimo, tres de las características específicas siguientes: a) ascensor, b) aparcamiento, c) vivienda amueblada, d) sistema de calefacción o refrigeración en la vivienda, e) zonas comunitarias de uso compartido, f) piscina comunitaria, g) servicios de conserjería en el edificio y h) vistas especiales.

<sup>4</sup> Artículo 7.3 de la Ley: "El arrendador de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios regulado por esta ley puede proponer un incremento del precio de referencia, de forma análoga al que establece el artículo 11 de la Ley para las obras de mejora, en el supuesto que dentro del último año haya ejecutado a la vivienda obras que mejoren a habitabilidad, la seguridad, la confortabilidad o la eficiencia energética. El incremento del precio de referencia se tiene que calcular

- b) la renta acordada en el contrato anterior, incrementada con el índice de garantía de competitividad, aplicado de forma acumulada en el periodo transcurrido entre la fecha de celebración del contrato de arrendamiento anterior y la fecha de celebración del nuevo contrato, si la vivienda afectada ha sido arrendada dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la Ley.

Lo anterior no aplicará en los supuestos siguientes:

- a) Existencia de relación de parentesco entre las partes que formalizaron el contrato de arrendamiento anterior al que se pretende formalizar, antes de lo entrada en vigor de la Ley.
- b) Formalización del contrato de arrendamiento en relación con viviendas inicialmente excluidas de la aplicación de la Ley, cuando cese el régimen especial de determinación de rentas que les fuera aplicable.
- c) La declaración de área con mercado de vivienda tensa puede determinar que no sea de aplicación a las viviendas con una superficie útil superior a los 150 m<sup>2</sup>.

3.1.2. En virtud del artículo 6.3 de la Ley, en el supuesto de que la vivienda objeto del nuevo contrato haya sido arrendada en los 5 años anteriores a la entrada en vigor de la Ley y el propietario sea persona física y la unidad de convivencia del cual tenga ingresos iguales o inferiores a 2,5 veces al Indicador de Renta de Suficiencia<sup>5</sup> (IRSC), contando también las rentas de los arrendamientos, únicamente se aplicará el límite de la renta consignada en el último contrato, según lo previsto en el apartado (ii) b) anterior. En este mismo supuesto, si la renta consignada en el último contrato de arrendamiento es inferior al precio de referencia, podrá incrementarse la misma hasta el mencionado precio de referencia.

El párrafo anterior no será de aplicación cuando los ingresos del arrendatario sean iguales o inferiores a 3,5 veces de la IRSC ponderado.

3.1.3. En relación con el régimen de los contratos de arrendamiento de vivienda previamente vigentes, la disposición transitoria primera, establece que los contratos de arrendamiento de vivienda concluidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley se continúan rigiendo por lo que establece la legislación anterior. En caso de novación del contrato que suponga una ampliación de la duración o una modificación de la renta, con posterioridad a la declaración del área en que se encuentre la vivienda como área con mercado de vivienda tensa, tiene que aplicarse el régimen de contención de renta previsto en el 3.1 anterior.

3.1.4. En el caso de los contratos que sean objeto de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación, durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado final de obra, la renta pactada

---

*basándose en el capital invertido en la mejora de la vivienda, según el que determina la normativa vigente de arrendamientos urbanos, y respetando en todo caso el incremento máximo que esta establece, dando por sentado que: a) El importe de las subvenciones y las ayudas públicas de que se pueda beneficiar el arrendador para la mejora de la vivienda no se puede considerar capital invertido a efectos del cálculo del incremento renta del precio de referencia. b) La aplicación de este incremento del precio de referencia en concepto de mejora de la vivienda excluye la aplicación del incremento a que hace referencia el apartado 4."*

<sup>5</sup> La suma de los ingresos de todos los miembros que la forman está entre los 1.500 € y 2.000 € mensuales aproximadamente

al inicio del contrato podrá llegar hasta el área superior del índice de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.<sup>6</sup> No obstante lo anterior, en la disposición final cuarta de la Ley, se establece, que la aplicación del régimen de contención de rentas en casos de **las viviendas de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación**<sup>7</sup> entrara en vigor una vez hayan transcurrido tres años desde la entrada en vigor de la Ley.

### 3.2. Incremento de la renta por obras de mejora

En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la Ley, el arrendador que realice obras de mejora en la vivienda podrá, una vez transcurrido el plazo legal mínimo de duración obligatoria del contrato, incrementar la renta, en los términos previstos por la Ley, sin sujeción al límite establecido por la Ley en relación con la determinación de la renta.

No se considerarán obras de mejora las que sean necesarias para el mantenimiento y la conservación de la vivienda o del edificio en que se encuentre integrado, así como las que sean exigibles para el funcionamiento, la reparación o la seguridad de los elementos que lo integran.

### 3.3. Contenido de las ofertas y contratos

Por último, en todas las ofertas de arrendamiento de viviendas ubicadas en área declarada de mercado tenso, habrá que informar de la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que corresponda y, en todo caso, de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en aquella misma vivienda, actualizada de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 6 de la Ley.

En el contrato de arrendamiento habrá que adjuntar el documento que genera el sistema de indexación, informando del valor del índice correspondiente a una vivienda análoga al arrendado, expresado en €/m<sup>2</sup>, con sus áreas inferior y superior.

En este sentido, el contrato tiene que indicar el importe de la renta resultante de aplicar el índice de referencia, sin tener en cuenta sus áreas superior e inferior, expresando en €/m<sup>2</sup>, la superficie útil de la vivienda.

Asimismo, en los casos que la renta inicial venga determinada por la renta de un contrato anterior, el arrendador tiene que informar por escrito al arrendatario del importe de la anterior renta y de la fecha del anterior arrendamiento y, de esta forma, justificará el establecimiento de la nueva renta.

<sup>6</sup> Se exceptúa el caso en que se hayan obtenido subvenciones públicas para la realización de las obras, supuesto en el cual la renta se tiene que determinar de acuerdo con aquello que establece el artículo 6 de la Ley, sin perjuicio de los acuerdos que se puedan adoptar con las Administraciones competentes.

<sup>7</sup> En virtud de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*: art. 3.h) se entiende por gran rehabilitación el conjunto de obras que consisten en el derribo de un edificio salvando únicamente las fachadas o constituyen una actuación global que afecta la estructura o el uso general del edificio o la vivienda rehabilitada. Asimismo, el artículo 119 del Decreto 305/2006, Reglamento de la Ley de Urbanismo establece que se entiende como gran rehabilitación:

a) El conjunto de obras que constituyan una actuación global en todo el edificio y que comporten, además, alguna de las actuaciones siguientes: incremento de volumen o techo edificable, incremento del número de departamentos o unidades funcionales anteriormente existentes, redistribución general de espacios y cambio del uso principal del edificio, b) La sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada o alguno otro elemento estructural y c) La ejecución simultánea o sucesiva otras obras de reforma o rehabilitación que tengan un coste igual o superior al 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta de características similares y con el mismo techo que la edificación existente.

#### 4. Régimen sancionador

El régimen de control y el régimen sancionador aplicables a los supuestos de incumplimiento de la Ley son los previstos a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda que pueden ir desde los 3.000 € hasta 9.000€ en el caso de infracciones leves; de 9.001 € a 90.000 € en el caso de las graves; o de 90.001 € hasta 900.000 € en el caso de infracciones muy graves.

Sin perjuicio del régimen sancionador, el artículo 12 de la Ley establece que, en las viviendas arrendadas con sujeción al régimen de contención de rentas regulado por la Ley, el cobro por parte del arrendador de rentas que sobrepasen los límites establecidos por el artículo 6 de la Ley, dará derecho al arrendatario a obtener la restitución de las cantidades abonadas en exceso, con devengo del interés legal del dinero, incrementado de tres puntos.

#### **¿TIENE ALGUNA CONSULTA?**

Desde el Área de Inmobiliario y Construcción trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

#### **CONTACTO:**

Leire Elorza  
Asociada del Área de Inmobiliario y  
Construcción  
**leire.elorza@dwf-rcd.law**  
**www.dwf-rcd.law**

## ANEXO 1: Municipios incluidos dentro de la declaración transitoria de áreas con mercado de vivienda tensa

- |                               |                             |                              |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1. Badalona                   | 21. El Masnou               | 41. Sant Boi de Llobregat    |
| 2. Barberà del Vallès         | 22. Mataró                  | 42. Sant Cugat del Vallès    |
| 3. Barcelona                  | 23. Molins de Rei           | 43. Sant Feliu de Guíxols    |
| 4. Blanes                     | 24. Montcada i Reixac       | 44. Sant Feliu de Llobregat  |
| 5. Calafell                   | 25. Montgat                 | 45. Sant Joan Despí          |
| 6. Castellar del Vallès       | 26. Olesa de Montserrat     | 46. Sant Just Desvern        |
| 7. Castelldefels              | 27. Olot                    | 47. Sant Pere de Ribes       |
| 8. Cerdanyola del Vallès      | 28. Palafrugell             | 48. Sant Vicenç dels Horts   |
| 9. Cornellà de Llobregat      | 29. Pallejà                 | 49. Santa Coloma de Gramenet |
| 10. Esplugues de Llobregat    | 30. Pineda                  | 50. Santa Perpètua de Mogoda |
| 11. Figueres                  | 31. El Prat de Llobregat    | 51. Sitges                   |
| 12. Gavà                      | 32. Premià de Mar           | 52. Tarragona                |
| 13. Girona                    | 33. Reus                    | 53. Terrassa                 |
| 14. Granollers                | 34. Ripollet                | 54. Tortosa                  |
| 15. L'Hospitalet de Llobregat | 35. Rubí                    | 55. El Vendrell              |
| 16. Igualada                  | 36. Sabadell                | 56. Vic                      |
| 17. Lleida                    | 37. Salou                   | 57. Viladecans               |
| 18. Manlleu                   | 38. Salt                    | 58. Vilafranca del Penedès   |
| 19. Manresa                   | 39. Sant Adrià de Besòs     | 59. Vilanova i la Geltrú     |
| 20. Martorell                 | 40. Sant Andreu de la Barca | 60. Vilassar de Mar          |