

## **LÍMITE AL PRECIO DE LOS ALQUILERES EN CATALUÑA POR UNA LEY DE LA QUE SE CUESTIONA SU LEGALIDAD Y CUYA APLICACIÓN QUEDA PENDIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN EL DOGC.**

Ayer, 9 de septiembre, el Parlament de Catalunya aprobó una Ley de Medidas Urgentes para la contención de los alquileres, que ya se anuncia que será objeto de recurso de inconstitucionalidad pero que, hasta que el tribunal Constitucional se pronuncie, estará vigente y vinculará a los propietarios.

A la espera de su publicación en el DOGC, (a la redacción de esta nota no se ha publicado), se apunta algunas de las cuestiones objeto de regulación.

Bajo la premisa de limitar el alza de los precios se han establecido baremos que restringen el alza de los precios con alguna excepción como es el caso de propietarios con ingresos de iguales o inferiores a 2,5 veces el IRSC, aproximadamente 2.000.-€ al mes (incluido el precio del alquiler), que no quedaran sujetos a límite siempre y cuando los ingresos del arrendatario no sean iguales o inferiores a 3,5 veces el IRSC, aproximadamente 3.000.-€ al mes.

Con esta regulación se pretende que el alquiler se ajuste al índice que elabora la Generalitat de Catalunya en base a los contratos depositados en el INCASÒL, buscando que el precio en una determinada zona se ajuste al promedio.

Se permitirá incrementos en el alquiler por encima del índice en supuestos de que en el año anterior a la subida se realicen actuaciones de mejora de la habitabilidad seguridad, confort y eficiencia energética y hasta un límite del 5%. También se podrá incrementarse hasta un 5% si la vivienda dispone de tres de los siguientes elementos: ascensor, aparcamiento, muebles, calefacción o aire acondicionado, zonas de uso comunitario compartido de jardín o azotea, piscina o análogos, servicio de conserjería o vistas relevantes. Ambos supuestos no podrán aplicarse de manera concurrente.

Bajo sanciones que van de los 3.000 a los 90.000.-€, a partir de la entrada en vigor los nuevos contratos que se firmen no podrán superar la renta del anterior contrato. De ser inferior al índice de referencia deberán mantenerlo y, de ser superior, deberá acomodarse a la baja al precio que fije el índice. De cobrarse rentas que superen los límites la Ley establece un derecho del arrendatario a obtener la restitución de las cantidades abonadas en exceso.

En los supuestos de pisos de nueva construcción (menos de 3 años) no se aplicará la Ley.

Podrá establecerse el pago de gastos generales y servicios individuales al margen de la renta y, por ello, sin sujeción al límite del índice de referencia. Anualmente el arrendador deberá entregar al arrendatario una liquidación de los gastos efectivamente abonados y, si son inferiores, proceder a la devolución del exceso.