

NOTA RESUMEN relativa a 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 de la vivienda.

La ley tiene determinar que zonas de Cataluña pueden ser consideradas **áreas de mercado de vivienda tenso (AMVT)** y sujetar los contratos de arrendamiento que se concluyan en ellas a un régimen de contención de rentas.

Según se indica en el preámbulo, se trata de una medida excepcional, limitada en el tiempo, con una duración máxima de cinco años en un procedimiento administrativo en el que deben acreditarse las circunstancias que la justifican y precisar las medidas que adoptarán las administraciones para revertir o atenuar la situación del mercado tenso.

Sin perjuicio de lo anterior, ante la situación de emergencia en materia de vivienda y la previsible duración de los procedimientos administrativos, la Ley aplica directamente ya desde ahora (prescindiendo del referido procedimiento administrativo), la declaración de AMVT en el caso de municipios que disponen de **índices de referencia de precios de alquiler de viviendas (IR)** en los que los precios del alquiler han sufrido un incremento superior al veinte por ciento en el periodo comprendido entre 2014 y 2019, incluidos en el Área Metropolitana de Barcelona o con una población superior a veinte mil habitantes y que se relacionan en un anexo a la ley.

¿Cuáles son los contratos de viviendas sujetas a la contención y moderación de rentas?

- a) Los de vivienda que estén destinada a residencia permanente del arrendatario.
- b) Que la indicada vivienda esté situada en un área que haya sido declarada AMVT.

Deben darse ambas circunstancias y es indiferente que el arrendador sea o no gran tenedor.

La declaración de un AMVT puede determinar de forma motivada que queden excluidos del régimen de contención de rentas las viviendas que tengan una superficie útil superior a los ciento cincuenta metros cuadrados.

¿Qué contratos de viviendas quedan excluidas de la presente ley?

- a) Los suscritos antes del 1 de enero 1995
- b) Los de régimen de protección oficial.
- c) Los integrados 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 suscriben de acuerdo con las disposiciones legales aplicable al alquiler social obligatorio.

La renta de los contratos de arrendamiento vigentes se mantiene (no deben modificar la renta que actualmente estén satisfaciendo, pero es importante tener en cuenta las exclusiones de la ley a los efectos de la determinación de la renta en la formalización de los nuevos contratos).

Si se tratase de una novación del contrato que suponga una ampliación de la duración del contrato o una modificación de la renta se aplicará lo establecido en esta Ley.

¿Qué condiciones son necesarias a los efectos de la declaración de AMVT?

Vendrá determinado por cualquiera de estas condiciones:

a) Que la media del precio de los alquileres de vivienda experimente en dicha área un crecimiento sostenido claramente superior al de la media del territorio de Cataluña.

b) Que la carga del coste del alquiler de la vivienda en el presupuesto personal o familiar supere de media en dicha área el treinta por ciento de los ingresos habituales de los hogares, o que la media del precio de los alquileres de vivienda supere el treinta por ciento de la renta media de las personas menores de treinta y cinco años.

c) Que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores al momento de la declaración, un crecimiento interanual acumulado de al menos tres puntos porcentuales por encima de la tasa interanual del índice de precios al consumo de Cataluña.

Ello puede afectar a todo un municipio o solo parte de él.

¿Cuál es el procedimiento para la declaración de AMVT?

Corresponde al departamento de la Generalitat competente en vivienda, sin perjuicio de que también puede ser ejercido por el Ayuntamiento de Barcelona para la ciudad de Barcelona y por el Área Metropolitana de Barcelona para el ámbito metropolitano de dicha ciudad.

La Ley articula todo un procedimiento administrativo a los efectos de determinar un AMVT con los tramites de memoria explicativa, informes preceptivos, consulta, audiencia e información pública..., así como su publicación en el DOGC y la limitación del plazo que no puede exceder de cinco años.

Declarada un área como **AMVT** se aplicará a todas las viviendas el **IR**.

La ley establece varios artículos referidos a la habilitación para el suministro de información frente a distintos organismos, así como el seguimiento y evaluación de las medidas de contención de rentas.

Sin perjuicio de lo anterior, y mediante disposición transitoria se establece una declaración transitoria de municipios por un año a contar desde la entrada en vigor de la Ley, a los que ya les será de aplicación (se adjunta en el anexo) el IR. Transcurrido dicho plazo dejará de tener efecto si no se ha formulado una nueva declaración de AMVT.

¿Cuál será la renta inicial para los contratos que se formalicen en un AMVT?

a) *No puede sobrepasarse el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.*

b) *No puede sobrepasarse la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, actualizada en cualquier caso de acuerdo con el **índice de garantía de competitividad** (que no es el índice de precios al consumo (IPC)), aplicado de forma acumulada en el período transcurrido entre la fecha de celebración del anterior contrato de arrendamiento y la fecha de celebración del nuevo contrato, si la vivienda afectada se ha arrendado en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley.*

Es decir, para los nuevos contratos se deberá determinar una nueva renta al margen de la voluntad de las partes y lo que se hubiese estado percibiendo como renta por un contrato anterior.

Primeras excepciones:

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.*

Segunda excepción:

Si la arrendadora es una persona física cuya unidad de convivencia tiene unos ingresos iguales o inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (incluidas las rentas de los arrendamientos), y tuviese arrendada la vivienda con un contrato anterior no le será de aplicación al nuevo contrato la limitación del precio de referencia general sino el de la aplicación de la actualización con el índice de garantía, pudiendo establecer el mayor de ellos.

Excepción a esta segunda excepción:

Lo anterior no será de aplicación si los ingresos del arrendatario son iguales o inferiores a 3,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña.

Ello implicará solicitar los ingresos y rentas del arrendatario antes de decidirte a arrendar.

Si una vivienda es objeto de varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea que afecten a distintas partes concretas, la suma de las rentas acordadas en los distintos contratos no podrá sobrepasar la renta máxima aplicable al arrendamiento único.

Pensado para los arrendamientos de habitaciones o en evitación de fraudes.

Cuestiones a tener en cuenta en el momento de formalizar un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda.

- 1) Deberá acompañarse el documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice correspondiente a una vivienda análoga a la arrendada expresada en euros metro cuadrado, especificando los márgenes de precio superior e inferior.
- 2) En el contrato se deberá indicar el importe resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda arrendada el IR, expresado en euros por metro cuadrado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior, salvo que las partes pacten incrementar o disminuir el valor indicado por el IR, con una variación máxima del 5% si se dan determinadas características específicas.

Dicha variación debe basarse en la concurrencia de al menos tres 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.*

- 3) Si la renta inicial viene determinada por la renta de un contrato anterior, el arrendador debe informar responsablemente y por escrito de la fecha y el importe de la renta anterior y debe justificar el establecimiento de la nueva renta.

El incumplimiento de estos puntos se considerará infracción leve que comporta sanciones económicas que pueden ir de 3.000 € a 9.000 €.

El arrendatario podrá solicitar y obtener del órgano responsable del Registro de Fianzas la información relativa a la fecha e importe del contrato anterior.

Posibilidad de incrementar la renta inicial.

Ello será posible en el supuesto de que en el último año haya ejecutado en la vivienda obras que mejoren su habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética.

El incremento deberá calcularse basándose en el capital invertido en la mejora de la vivienda de conformidad con los límites establecidos en la LAU, descontando subvenciones y ayudas públicas.

Actualización de la renta.

De conformidad con la LAU.

Gastos generales y servicios individuales.

Pueden pactarse al margen de la renta, debiéndose desglosar del recibo de renta y justificar anualmente.

En la medida en que se remite a la LAU (artículo 20), deben comprenderse también los tributos e impuestos (IBI).

Arrendamiento de viviendas nuevas o rehabilitadas.

Durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado final de obra, la renta inicial no puede sobrepasar el margen superior del IR, salvo que haya obtenido subvenciones públicas para la ejecución de la obra.

Esta norma no es de aplicación hasta que transcurran 3 años de la entrada en vigor de la Ley.

Obras de mejora.

El arrendador que realice obras de mejora en la vivienda (de conformidad con la LAU) podrá incrementar la renta sin sujeción al límite de contención de rentas.

Al referirse la Ley a obras de mejora indica que *“no tienen la consideración de obras de mejora las que sean necesarias para el mantenimiento y conservación de la vivienda, o del edificio en el que esté integrada, ni tampoco aquellas que sean exigibles para el funcionamiento, reparación o seguridad de los elementos que la integran. En la notificación del incremento de la renta, es necesario identificar y detraer los gastos que puedan figurar en el presupuesto correspondiente que no tengan la consideración de obras de mejora”*.

Derecho de reembolso.

En el supuesto de que el arrendatario satisfaga importes superiores a los legalmente establecidos tendrá derecho a la restitución de las cantidades indebidas con devengo del interés legal incrementado en tres puntos.

Ello sin perjuicio de las sanciones administrativas que pueden ir de 3.000 € a 9.000 € si la renta fijada es inferior al 20% del IR y de 9.001 € a 90.000 € si es superior al 20% del IR.

Deber de información.

En las ofertas de arrendamiento debe informarse sobre el régimen de contención de rentas y si procede el importe de renta del último contrato de arrendamiento.

Resolución de conflictos.

Apuesta por la mediación y el arbitraje como resolución extrajudicial y remite al juicio verbal (con independencia de su cuantía) para las cuestiones sobre determinación de rentas y, en su caso, reembolsos que se deban resolver por vía judicial.

Modificaciones a otras leyes.

Establece distintas modificaciones a leyes anteriores a los efectos de adaptar leyes anteriores a lo actualmente regulado, pero aprovecha también para modificar el apartado 3 del artículo 5 de la Ley 24/2015 que queda redactado así:

«3. Una vez verificada la situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con lo establecido por los apartados 1 y 2, y una vez formulada la oferta de alquiler social, en los términos del apartado 7, si los afectados la rechazan, el demandante podrá iniciar el procedimiento judicial, a través de una demanda acompañada necesariamente de la documentación que acredite que se ha formulado la oferta de alquiler social».

Y la letra d del apartado 4 del artículo 16 de la Ley 4/2016 que queda del siguiente modo:

«d) La obligación de realojo es aplicable antes de la adquisición del dominio en el caso al que se refiere el apartado 2.a, con anterioridad a la presentación de la demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago de las rentas de alquiler, a través de una demanda acompañada necesariamente de la documentación que acredite que se ha formulado la oferta de alquiler social.»

Asimismo, deroga la disposición final sexta de la Ley 4/2016.

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. Figueras.
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.