

### Nota informativa

## 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

Septiembre 2020

En la presente Nota informativa, analizamos las medidas adoptadas en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, así como el régimen sancionador y medidas de control para la implementación de la misma.

Por último, haremos una breve referencia al Dictamen del Consejo de Garantías Estatutarias de Cataluña, en relación con la adecuación a la constitucionalidad de la norma.

El 21 de septiembre de 2020 se ha publicado, en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña, la Ley 11/2020, de 18 de septiembre (en lo sucesivo, la “**Ley**”), por la que se aprueban medidas de contención de rentas para los alquileres destinados a uso de vivienda.

### I. Objeto y ámbito de aplicación

La Ley tiene por objeto regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurran las siguientes circunstancias:

1. Que la vivienda arrendada esté destinada a residencia permanente del arrendatario; y
2. Que la vivienda arrendada esté situada en un área que haya sido declarada área con mercado de vivienda tenso.

Se excluyen expresamente los siguientes contratos de arrendamiento de vivienda, sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta:

- 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; o
- e) Los que se suscriban de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio.



Asimismo, la Ley solamente es de aplicación en aquellos contratos –o renovación de los mismos– que se celebren una vez la norma haya entrado en vigor, ello es, a partir del 22 de septiembre de 2020. Por tanto, no estamos ante un texto normativo cuyo efecto sea retroactivo.

## II. Áreas con Mercado de Vivienda Tenso y Aplicabilidad del Índice de Referencia

### II.1 Declaración de un Área con Mercado de Vivienda Tenso

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 **índice de referencia de precios de alquiler de viviendas** determinado por el departamento competente en materia de vivienda.

El **índice de referencia de precios de alquiler de viviendas** puede consultarse en el siguiente enlace:

<http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

De conformidad con el artículo 2 de la Ley, es presupuesto básico para poder declararse un área con mercado de vivienda tenso que se cumpla cualquiera de las siguientes 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 suponga un gasto mayor al 30% de los ingresos habituales de los hogares, o que aquél sea mayor al 30% de la renta media de personas menores de 35 años;
- y
- c) Que, en los cinco años anteriores a la declaración, la renta haya experimentado un crecimiento interanual de, al menos, tres puntos porcentuales por encima de la tasa interanual del Índice de Precios al Consumo de Cataluña.

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley declara a sesenta municipios como áreas con mercado de vivienda tenso, los cuales tendrán que cumplir con el régimen de contención de rentas durante el próximo año. Entre estos municipios se encuentran Barcelona, Castelldefels, L'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Sabadell, Sant Cugat del Vallès, Tarragona, Vic, entre otros.

### II.2 Régimen de Contención de Rentas

La renta pactada al inicio del contrato está sujeta a las siguientes condiciones:

1. No puede sobrepasarse el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano; y
2. No puede sobrepasarse la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, actualizada, salvo si:



- a) 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; o
- b) 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.

Se establecen límites de carácter subjetivo:

- Si se renueva el contrato de arrendamiento siendo arrendador del mismo 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, le es aplicable como límite únicamente la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, entendiéndose que, si la renta consignada en el último contrato de arrendamiento es inferior al precio de referencia correspondiente, la nueva renta podrá incrementarse hasta el citado precio de referencia.
- La excepción anterior no es aplicable si los ingresos del arrendatario son iguales o inferiores a 3,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña ponderado.
- Para los arrendamientos de partes de una vivienda, el sumatorio de todas las rentas no puede superar los límites establecidos en el índice de referencia.

### II.3 Determinación del Precio de Referencia

Se aplicarán unos precios de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano. Sólo se podrá incrementar o disminuir el valor indicado por el índice de referencia con una variación de un máximo del cinco por ciento, siempre y cuando concurrieren en la Vivienda, al menos, tres de los siguientes elementos:

- a) Ascensor;
- b) Aparcamiento;
- c) Vivienda amueblada;
- d) Sistema de calefacción o refrigeración;
- e) Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín o azotea;
- f) Piscina comunitaria o equipamientos análogos;
- g) Servicios de conserjería en el edificio; o
- h) Vistas especiales.

Sobre esta regla, la Ley prevé algunas excepciones, a las que se da un tratamiento distinto:

- Los propietarios que tuvieran unos ingresos anuales iguales o inferiores al 2,5 del Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña no están obligados a respetar esta regla.
- Para promover la mejora inmobiliaria, la Ley establece que aquellas viviendas de nueva edificación o viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, y durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado de final de obra, la renta pactada al inicio del contrato no puede sobrepasar el margen superior del índice de referencia de



precios de alquiler de viviendas para una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano, salvo en caso de que se hayan obtenido subvenciones públicas para la ejecución de las obras.

- En consonancia con lo anterior, para el caso de las obras de mejora, el arrendador podrá, una vez transcurrido el plazo legal mínimo de duración obligatoria del contrato, incrementar la renta, sin necesidad de respetar los precios o índices de referencia. Sobre ello, la Ley no considera “obras de mejora” las que son necesarias para el mantenimiento y conservación de la vivienda o edificio, o exigibles para el funcionamiento, reparación o seguridad de los elementos que la integran.

En adición a todo ello, la Ley remite a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para la actualización de la renta (la vinculación a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Índice de Precios al Consumo) y para la asunción de gastos generales y servicios individuales (la posibilidad de pactar la asunción por parte del arrendatario de dichos gastos).

### **III. Medidas de Control y Régimen Sancionador**

La Ley prevé, asimismo, medidas de control del cumplimiento exhaustivo de las reglas impuestas, así como un régimen sancionador para aquéllos que incumplieran con éstas, remitiendo normativamente al Título VI de la Ley 18/2007, de 18 de diciembre, del Derecho a la Vivienda:

#### III.1 Medidas de control

1. Inspección a cargo de personal técnico de las Administraciones Públicas del cumplimiento con la Ley;
2. Diligencias dirigidas a averiguar si determinados hechos o conductas son constitutivos de infracción administrativa;
3. Adopción de medidas provisionales; y
4. Derecho del arrendatario a obtener la restitución de las cantidades abonadas en exceso, con devengo del interés legal del dinero, incrementado en tres puntos, para el caso de aquellas rentas que no respetaran los precios de referencia.

#### III.2 Régimen sancionador

1. Las infracciones graves se sancionan con una multa de 9.001,00.-€ a 90.000,00.-€, siendo éstas, en materia de contención de rentas:
  - a) Incumplir, en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas, las reglas esenciales del mismo relativas a la determinación de la renta;
  - b) Establecer la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del régimen de contención de rentas, si la renta fijada supera en un veinte por ciento o más dicho importe máximo; y



- c) Ocultar al arrendatario que la vivienda está sujeta al régimen de contención de rentas o la información relativa al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas o al importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior necesario para determinar el precio de referencia.
2. Las infracciones leves se sancionan con una multa de 3.000,00.-€ a 9.000,00.-€, siendo éstas, en materia de contención de rentas:
- a) No hacer constar el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, en la publicidad de viviendas para alquilar que incluya el precio del alquiler, en las ofertas de arrendamientos urbanos de viviendas o en los contratos de arrendamientos urbanos de viviendas;
  - b) Establecer la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del citado régimen, si la renta fijada supera dicho importe máximo en menos de un veinte por ciento; y
  - c) No adjuntar al contrato o no facilitar al arrendatario el documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice que corresponda a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en euros por metro cuadrado, con especificación de los márgenes inferior y superior, o la información relativa a la fecha o el importe de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento anterior, si son necesarios para determinar la nueva renta, así como falsear o alterar la información mencionada en perjuicio del arrendatario.

Si el beneficio resultante de la comisión de la infracción fuera superior al importe de la multa que le correspondiera, el importe de ésta podría incrementarse hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

#### **IV. Resolución Judicial y Extrajudicial de Conflictos**

En la Disposición Adicional Tercera de la Ley, se prevé la mediación como medio de resolución extrajudicial de conflictos que pudieran producirse entre arrendatarios y arrendadores, con razón de la determinación de la renta o del reembolso de las cantidades pagadas en exceso. En el caso de tratarse de un contrato suscrito con una persona jurídica, se prevé, también, el arbitraje de consumo.

La Ley incluye, asimismo, una gran novedad en cuanto a la resolución judicial de conflictos en materia de contención de rentas. La Disposición Adicional Cuarta prevé la resolución de dicha controversia por medio de un juicio verbal, con independencia de la cuantía.

#### **V. Dictamen 7/2020, de 5 de agosto, del Consejo de Garantías Estatutarias**

El Dictamen Consejo de Garantías Estatutarias alertó de una potencial inconstitucionalidad de determinados preceptos de la proposición de Ley, cuyo contenido u orden ha sido mínimamente



modificado en la Ley, siendo los artículos los que el Consejo de Garantías Estatutarias considera inconstitucionales los siguientes:

1. **Artículo 1.** Objeto y ámbito de aplicación
2. **Artículo 6.** Determinación de la renta inicial del alquiler
3. **Artículo 7.** Determinación del precio de referencia
4. **Artículo 8.** Actualización de la renta
5. **Artículo 9.** Gastos generales y de servicios individuales
6. **Artículo 10.** Arrendamiento de viviendas nuevas o rehabilitadas
7. **Artículo 11.** Obras de mejora
8. **Artículo 12.** Reembolso de cantidades percibidas en exceso
9. **Artículo 13.** Deber de informar sobre el régimen de contención de rentas en las ofertas de arrendamiento de viviendas en áreas con mercado de vivienda tenso
10. **Artículo 14.** Régimen de control y régimen sancionador de aplicación
11. **Artículos 15 y 16.** Modificaciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda
12. **Disposición Adicional Primera.** Habilitación para la aplicación de porcentajes correctores
13. **Disposición Adicional Segunda.** Exclusión de viviendas de gran superficie del régimen de contención de rentas
14. **Disposición Adicional Tercera.** Resolución extrajudicial de conflictos
15. **Disposición Adicional Cuarta.** Procedimiento Judicial
16. **Disposición Transitoria Primera.** Régimen de los contratos de arrendamiento de vivienda previamente vigentes en un área con mercado de vivienda tenso

El Consejo de Garantías Estatutarias ha interpretado que la Ley viene a regular un elemento esencial del contrato civil, por cuanto interviene en los pilares fundamentales y bases de las obligaciones de los contratos de arrendamiento de vivienda que se recogen en el artículo 1.255 del Código Civil (el principio de la autonomía privada) y en el artículo 17.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la libre estipulación de la renta).

Puesto que ambas disposiciones articulan un principio común en el derecho estatal, el Consejo de Garantías Estatutarias considera que la Generalidad de Cataluña no tiene la competencia para condicionar o limitar, por imperativo legal, la fijación del precio del contrato pues, de hacerlo, estaría afectando a las bases de las obligaciones contractuales, cuya regulación es competencia exclusiva del Estado (*ex* artículo 149.1.8 de la Constitución Española).

Si bien los dictámenes del Consejo de Garantías Estatutarias no son preceptivos ni vinculantes, sí emiten criterios interpretativos y suponen un juicio indiciario de la constitucionalidad de la norma. No obstante y pese a su Dictamen desfavorable, la Ley ha sido aprobada.



## **VI. Recurso de Inconstitucionalidad**

El artículo 162.1 de la Constitución Española legitima, para la interposición de un recurso de inconstitucionalidad, al Presidente del Gobierno, al Defensor del Pueblo, a cincuenta diputados, a cincuenta senadores, a los órganos colegiados ejecutivos de las Comunidades Autónomas y a sus Asambleas.

Si la Institución que interpusiera el recurso de inconstitucionalidad fuera el Presidente del Gobierno, y si dicho recurso fuera posteriormente admitido a trámite, conforme al artículo 161.2 de la Constitución Española, la Ley se suspendería automáticamente, debiendo el Tribunal Constitucional ratificar o levantar dicha suspensión en un plazo no superior a cinco meses.

Si, por el contrario, el recurso de inconstitucionalidad fuera interpuesto por los restantes legitimados, la admisión a trámite del mismo no produciría, por regla general, la suspensión automática de los preceptos legales impugnados salvo que se solicitara como medida cautelar y la misma fuera acordada.

Para más información, puede contactar con:

[José Luis Aguilar](#)

[jose-luis.aguilar@es.andersen.com](mailto:jose-luis.aguilar@es.andersen.com)

