

ALERTA

Ley de la Generalitat de Cataluña de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

18 de septiembre de 2020



El 17 de septiembre de 2020 se publicó, en el Boletín Oficial del Parlamento de Cataluña, la **Ley 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 (“Ley”). La Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña, que prevemos se produzca en los próximos días.

La Ley sujeta a un régimen de contención de rentas a los contratos de arrendamiento de viviendas destinadas a residencia permanente que se celebren con posterioridad a su entrada en vigor y que se encuentren en áreas declaradas de mercado tenso de vivienda (“Áreas de Mercado Tenso”).

Asimismo, se aplicará a las novaciones de contratos posteriores a la declaración de Áreas de Mercado Tenso que supongan una ampliación de la duración o una modificación de la renta.

A pesar de que la competencia para declarar las Áreas de Mercado Tenso corresponde al departamento de la Generalitat de Cataluña competente en materia de vivienda y, en la ciudad de Barcelona, también al Ayuntamiento, la Ley incluye como Anexo una lista de los municipios a los que se les aplica temporalmente sus disposiciones, entre los que se incluyen, entre otros, los del área metropolitana de Barcelona.



La aplicación de la Ley implica que la **renta pactada al inicio del contrato no podrá superar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano**, que elabora y publica el departamento competente en materia de vivienda ("Precio de Referencia"). Las partes podrán pactar una renta inferior o superior al 5% del Precio de Referencia si la vivienda tiene al menos 3 de las características o servicios enumerados en la Ley, entre los que se incluyen, estar amueblada o disponer de ascensor, aparcamiento, piscina comunitaria, servicio de conserjería, etc.

Si la vivienda hubiera estado arrendada durante los 5 años anteriores a la entrada en vigor de la Ley, la renta del nuevo contrato tampoco podrá superar el importe pactado en el último contrato de arrendamiento incrementado con el índice de garantía de competitividad aplicable al período comprendido entre la fecha de celebración del contrato anterior y la fecha de suscripción del nuevo.

Si los ingresos de la unidad de convivencia del arrendador persona física son iguales o inferiores a 2,5 veces el Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña (aproximadamente 19.919 euros anuales), solo se aplicará el límite del importe pactado en el último contrato, salvo que los ingresos del arrendatario sean iguales o inferiores a 3,5 veces el citado indicador (aproximadamente 27.887 euros anuales).

Las partes podrán pactar que durante la vigencia del contrato el arrendatario asuma los gastos generales y servicios individuales de la vivienda y se actualice la renta conforme a la normativa aplicable.

El arrendatario podrá solicitar al arrendador la restitución de las cantidades abonadas en exceso de las cantidades fijadas en la Ley con devengo del interés legal incrementado en 3 puntos. Asimismo, el arrendador que incumpla las disposiciones en materia de contención de rentas podrá ser sancionado con multas por importe entre 3.000 y 90.000 euros.

En el caso de viviendas de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación, las disposiciones de la Ley se aplicarán a los contratos que se celebren transcurridos 3 años desde su entrada en vigor y, durante los 5 años posteriores a la obtención del certificado final de obra, la renta pactada no podrá superar el margen superior del Precio de Referencia.

Según noticias de prensa, algunos grupos parlamentarios han anunciado su intención de presentar un recurso de inconstitucionalidad contra la Ley. A estos efectos, recordamos que la admisión a trámite de un recurso de inconstitucionalidad no produce, por regla general, la suspensión automática de los preceptos legales impugnados, salvo en el supuesto de que el recurso de inconstitucionalidad se presente por el Presidente del Gobierno y este solicite la suspensión. Si ese fuera el caso, sí se produciría la suspensión de la aplicación de la Ley desde la publicación en el BOE de la admisión por el Tribunal Constitucional del recurso de



CUATRECASAS

inconstitucionalidad del Gobierno y, en el plazo máximo de cinco meses, el Tribunal Constitucional debería ratificar o levantar dicha suspensión.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2020 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas

