

Novedades normativas en inmobiliario y construcción 2020

Ley para limitar el incremento de las rentas de los arrendamientos de vivienda en Cataluña

Iván Azinovic Gamo
Socio de Inmobiliario de EY Abogados

Ignacio Sáenz de Santa María
Socio de Inmobiliario EY

Simeón García Nieto Nubiola
Socio de Corporate de EY Abogados

José Carnerero Álvaro
Socio de Corporate de EY Abogados

Introducción

El pasado 22 de septiembre entró en vigor 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 del derecho a la vivienda*”, que fue aprobada por el Parlamento catalán el 18 de septiembre (la “**Ley 11/2020**”). Cabe recordar que el Gobierno de la Generalitat ya aprobó el Decreto Ley 9/2019 de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, si bien no fue finalmente validado por el Parlamento.

La intención del legislador con esta Ley 11/2020 es llevar a cabo una nueva regulación global de los arrendamientos en Cataluña, que se hará efectiva en dos fases: (1) regulando ahora un régimen excepcional para contener las rentas de alquiler, aplicable en determinados municipios de Cataluña considerados actualmente como zonas de mercado de vivienda tenso; y (2) más adelante, en un plazo que se fija en 9 meses, el Gobierno deberá presentar al Parlamento un proyecto de ley de regulación integral de los contratos de arrendamiento de bienes, como parte integrante del libro sexto del Código Civil de Cataluña.

I. Arrendamientos incluidos

Aquellos que cumplan, cumulativamente, los siguientes requisitos:

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

II. Arrendamientos excluidos

- ▶ Los contratos suscritos antes del 1 de enero de 1995;
- ▶ los sujetos a un régimen de protección oficial;
- ▶ 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;
- ▶ los de carácter asistencial; y
- ▶ los que se suscriban de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio.

III. Áreas con mercado de vivienda tenso

Municipios, o parte de ellos, especialmente en riesgo de no disponer de la suficiente dotación de vivienda de alquiler a un precio asequible que permita acceder a las mismas a toda la población.

Dicha condición puede acreditarse por alguna de las siguientes condiciones:

- ▶ Que la media del precio de los alquileres de vivienda experimente en dicha área un crecimiento claramente superior al de la media en Cataluña;
- ▶ que la carga del coste del alquiler en el presupuesto personal o familiar supere de media en dicha área el 30% de los ingresos habituales en los hogares, o que la media de los precios de los alquileres de vivienda supere el 30% de la renta media de las personas menores de 35 años; y

- ▶ que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado, en los 5 años anteriores al momento de la declaración, un crecimiento interanual acumulado de, al menos, 3 puntos porcentuales por encima de la tasa interanual de precios al consumo de Cataluña.

IV. Procedimiento para la declaración de área de mercado de vivienda tenso

La declaración como tal área corresponde al departamento de vivienda de la Generalitat, así como al Ayuntamiento de Barcelona y al Consejo Metropolitano en Barcelona.

Los municipios que se consideren áreas con mercado de vivienda tenso pueden solicitar la iniciación del procedimiento, que puede tramitarse por vía de urgencia y estará sometido a los trámites de consulta, audiencia e información pública. El acuerdo final se publicará en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña y en los portales de transparencia de la Generalitat y del municipio correspondiente. Además, dicha declaración debe indicar la duración del correspondiente régimen, que no puede exceder de 5 años desde la publicación de la declaración en el Diario Oficial (pudiendo dicho plazo ser acortado o prorrogado por un periodo adicional de otros 5 años), y puede asimismo incrementar hasta un máximo de un 5% los límites máximos y mínimos establecidos por la Ley 11/2020.

V. Áreas ya afectadas

La Ley 11/2020 incluye un listado de áreas incluidas en el Área Metropolitana de Barcelona o con una población superior a 20.000 habitantes que se declaran provisionalmente y durante el plazo de un año como áreas con mercado de vivienda tenso, en las que los precios del alquiler han sufrido un incremento superior al 20% en el período comprendido entre los años 2014 y 2019, siendo dichas áreas: Badalona, Barberà del Vallès, Barcelona, Blanes, Calafell, Castellar del Vallès, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Figueres, Gavà, Girona, Granollers, L'Hospitalet de Llobregat, Igualada, Lleida, Manlleu, Manresa, Martorell El Masnou, Mataró,

Molins de Rei, Montcada i Reixac, Montgat, Olesa de Montserrat, Olot, Palafrugell, Pallejà, Pineda, El Prat de Llobregat, Premià de Mar, Reus, Ripollet, Rubí Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Gramenet, Santa Perpètua de Mogoda, Sitges, Tarragona, Terrassa, Tortosa, El Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova i la Geltrú y Vilassar de Mar.

VI. Índice de referencia de precios de alquiler

La contención de rentas se instrumentaliza en la Ley 11/2020 mediante la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que determina y hace público el departamento competente en vivienda a partir de los datos que constan en el Registro de fianzas de alquiler de fincas urbanas y de las características adicionales que se tienen en cuenta para calcular dicho índice en cada momento. El contrato de arrendamiento de vivienda sujeto al régimen de contención de precios debe ir acompañado del 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, expresado en euros por metro cuadrado, especificando los márgenes de precio inferior y superior.

En los contratos que se concluyan en áreas declaradas con mercado de vivienda tenso, la renta que se pacte está sujeta a dos límites:

- ▶ El importe máximo de la renta no puede sobrepasar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas (con el desvío, en su caso, de un 5%); y
- ▶ la renta tampoco puede sobrepasar la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, actualizada conforme al índice de garantía de competitividad, en el caso de que la vivienda hubiera sido arrendada en los 5 años anteriores a la entrada en vigor de la Ley. Este último requisito no será aplicable: (a) si existía una relación de parentesco entre las partes que habían formalizado

el último contrato suscrito antes de la entrada en vigor de dicha Ley; y (b) si se formaliza un contrato de alquiler relativo a una vivienda inicialmente excluida de la aplicación de la presente ley por razón del régimen especial de determinación de rentas que le era aplicable.

VII. Posibles excepciones al índice de referencia

- ▶ Los anteriores límites pueden quedar exceptuados dependiendo del nivel de ingresos del arrendador o del arrendatario.
- ▶ Las partes pueden acordar incrementar o disminuir un 5% el valor indicado por el índice de referencia si la vivienda dispone de 3 de las siguientes características: (1) ascensor; (2) aparcamiento; (3) vivienda amueblada; (4) sistema de calefacción o refrigeración; (5) zonas comunitarias de uso compartido; (6) piscina comunitaria o equipamientos análogos; (7) servicio de conserjería; y (8) vistas especiales.
- ▶ Incremento de la renta inicial en el supuesto de que en el último año el arrendador haya ejecutado en la vivienda obras que mejoren su habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética, en función del capital invertido en la mejora.
- ▶ Si el arrendador realiza obras de mejora en la vivienda podrá incrementar la renta una vez transcurrido el plazo legal mínimo de duración obligatoria del contrato (5 o 7 años, dependiendo de si el arrendador es persona física o jurídica) en los términos previstos por ley.
- ▶ Viviendas que tengan una superficie útil superior a los ciento cincuenta metros cuadrados, si así lo indica la declaración de un área como área con mercado de vivienda tenso de forma motivada.

VIII. Actualización de la renta

La renta sólo podrá actualizarse en los supuestos y en la cuantía establecida en la normativa reguladora de los contratos de arrendamiento de vivienda, es decir, conforme a pacto de las partes con el límite de la variación experimentada por el IPC.

IX. Régimen sancionador

El cobro por el arrendador de rentas que sobrepasen los límites establecidos da derecho al arrendatario a obtener la restitución de las cantidades abonadas en exceso, con devengo del interés legal del dinero, incrementado en 3 puntos. Asimismo, establecer una renta que supere los importes establecidos en la citada Ley puede conllevar multas de hasta 90.000€.

X. Consideraciones prácticas

¿Dónde puede consultarse el índice de referencia de precios de alquiler?

Lo determina y hace público el departamento competente en vivienda y se publica en el siguiente enlace: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

¿Es aplicable con efecto retroactivo la limitación de precios del alquiler?

No, la Ley entra en vigor al día siguiente de su publicación y establece expresamente que los contratos de arrendamiento que tengan por objeto una vivienda ubicada en un área con mercado de vivienda tenso concluidos antes de la entrada en vigor de la presente ley seguirán rigiéndose por lo establecido en la legislación anterior. En caso de novación del contrato con posterioridad a la declaración del área como área con mercado de vivienda tenso, siempre que suponga una ampliación de la duración del contrato o una modificación de la renta, sí aplicara la limitación de precios del alquiler.

Afectación a proyectos *Build to Rent*

En los contratos de alquiler de viviendas de obra nueva y en los contratos que resulten de un proceso de gran rehabilitación, el incremento del precio que las partes acuerden en base al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas de características análogas puede llegar a fijarse en el margen superior del índice. Está por ver el posible efecto negativo que esta medida pueda tener en el fenómeno del "*build to rent*" (construir para alquilar), el nuevo favorito en el mercado inmobiliario español.

Se aplica los primeros cinco años desde la certificación de final de obra, por lo que aquellos

promotores/arrendadores que sean personas jurídicas verán reducidos sus retornos, al menos, durante los dos últimos años de duración obligatoria del respectivo contrato de arrendamiento. La aplicación del régimen de contención de rentas en el caso de las viviendas de nueva edificación o de las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación entrará en vigor en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la ley presente.

La propia norma es consciente del perjuicio que puede causar, y por ello su Exposición de Motivos señala que esta regla pretende contrarrestar el posible desincentivo que el régimen ordinario de contención de rentas puede producir en la promoción de viviendas nuevas o rehabilitadas con destino al mercado libre de alquiler. Al mismo tiempo, culpabiliza de la subida de precios del alquiler a la entrada de capital internacional en grandes operaciones de inversión inmobiliaria.

Esta medida entrará en vigor en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la Ley.

Afectación a proyectos de *Co-Living*

También la regulación afecta a los proyectos denominados de *Co-Living*, ya que se indica que, en el supuesto de que una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas sea 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 puede sobrepasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda.

¿Puedo repercutir los gastos comunes a los arrendatarios?

Sí. Se habilita la posibilidad de que el arrendatario asuma gastos generales y servicios individuales.

Posible impugnación de la norma

Cabe señalar que el pasado mes de agosto el "*Consell de Garanties Estatutàries*" emitió un informe sobre el borrador de la Ley 11/2020 en el que señalaba que esta regulación excedía de las competencias atribuidas al Parlamento catalán, por lo que habrá que estar atentos a las próximas semanas, ya que es previsible que se plantee un recurso de inconstitucionalidad

Para cualquier información adicional con respecto a esta alerta, contacte con:

Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Iván Azinovic Gamo

Ivan.Azinovic@es.ey.com

Simeón García-Nieto Nubiola

Simeon.Garcia-NietoNubiola@es.ey.com

Ignacio Sáenz de Santa María

Ignacio.SaenzGarcia@es.ey.com

José Carnerero Álvaro

Jose.CarnereroAlvaro@es.ey.com

Puede consultar las últimas [alertas fiscales y legales](#) en nuestro [Centro de Estudios EY](#)

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en ey.com.

© 2020 Ernst & Young Abogados, S.L.P.
Todos los derechos reservados.

ED None

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.

ey.com/es

Twitter: [@EY_Spain](https://twitter.com/EY_Spain)

LinkedIn: [EY](#)

Facebook: [EY Spain Careers](#)

Google+: [EY España](#)

Flickr: [EY Spain](#)