

# COMUNICADO JURÍDICO

© ADDVERA PARTNERS, S.L.P.

Esta comunicación tiene una finalidad exclusivamente informativa.  
Estamos a su disposición para aclararle cualquier duda.  
Cualquier actuación debe consultarse con nuestros especialistas.

## LEY CATALANA 11/2020, DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020, MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE CONTENCIÓN DE RENTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La [Ley 11/2020](#), publicada en el DOGC el 21/09/2020 y con **entrada en vigor el 22/09/2020**, salvo para viviendas de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación, para las que se establece una moratoria de 3 años, establece, en líneas generales, las siguientes medidas:

### I.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY

Tiene por objeto regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda cuando ésta esté destinada a **residencia permanente del arrendatario** y se halle en área declarada como **mercado de vivienda tenso**, aplicándose en la determinación de la renta un **índice de referencia de precios** de alquiler de viviendas, que se puede consultar en la Agencia de l'Habitatge de Catalunya: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>.

La Ley no es de aplicación en los contratos de arrendamiento sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta y, en cualquier caso: **a)** los contratos suscritos antes del 01/01/1995; **b)** los contratos de 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; **e)** y los que se suscriban de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio.

### II.- DECLARACIÓN DE ÁREAS CON MERCADO DE VIVIENDA TENSO

Son **áreas con mercado de vivienda tenso** los municipios o partes de municipios que están en riesgo de no disponer de la suficiente dotación de viviendas de alquiler a un precio asequible que permita acceder a las mismas a toda la población, fijándolo así la Generalitat a iniciativa de los municipios o los entes municipales. A la entrada en vigor de la Ley afecta a **60 poblaciones de más de 20.000 habitantes (incluidas las 4 capitales catalanas y las poblaciones más importantes de Cataluña)**.

### III.- DETERMINACIÓN DE LA RENTA INICIAL DEL ALQUILER

- La renta pactada al inicio de los contratos sujetos a esta Ley, no podrá sobrepasar:

**a)** el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano (para el caso de contratos nuevos) o **b)** la renta consignada en el último contrato de arrendamiento -actualizada con el Índice de Garantía de Competitividad- si la vivienda afectada se ha arrendado en los 5 años anteriores a la entrada en vigor de dicha Ley, salvo que, en este último caso, existiese una relación de parentesco entre las partes, o tuviese por objeto una vivienda inicialmente excluida de la aplicación de la Ley cuando cese el régimen especial de determinación de rentas que le era aplicable.

- **La Ley no afecta a los contratos en vigor, pero puede forzar a una negociación entre arrendatario y arrendador, puesto que un nuevo contrato podría hacer rebajar la renta hasta el umbral oficial.** Por el contrario, no autoriza al arrendador a incrementar la renta si está por debajo de los límites, salvo que se encuentre en situación de vulnerabilidad y no pueda predicarse lo mismo del arrendatario.

- **Obras de mejora:** Permiten incrementar la renta inicial respecto al precio de referencia, dentro de los límites marcados por la Ley, siempre que se hayan ejecutado en el último año a fin de mejorar su habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética o haya transcurrido el plazo legal mínimo de duración obligatoria del Contrato (actualmente, 5 años si el arrendador es persona física y 7 años si el arrendador es persona jurídica). No incluye las obras de mantenimiento y conservación de la vivienda o del propio edificio.

- Se puede acordar una variación (al alza o a la baja) de, como máximo el 5%, sobre el índice de precio de referencia, si la vivienda cuenta con, al menos, 3 de las siguientes características: **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; **h)** Vistas especiales.

- En la actualidad, la relación de municipios de Catalunya en los que es aplicable este índice de precio de referencia, asciende a 147 municipios (se puede consultar en la [RESOLUCIÓN TES/2318/2020, de 22 de septiembre, DOGC de 29/09/2020](#)).

### IV.- REPERCUSIÓN DE GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES

De acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos, sujeto a justificación (a fin de poder devolver cualquier diferencia) y desglosando su importe, respecto del importe de la renta, en cada pago.

### V.- ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS NUEVAS O REHABILITADAS

En estos contratos, y durante los primeros 5 años desde la certificación final de la obra, el incremento del precio que las partes acuerden con base en el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas de características análogas puede llegar a fijarse en el margen superior del índice.

## V.- OTRAS CONSIDERACIONES

- **Régimen sancionador:** se prevén sanciones de **entre 3.000 y 90.000 euros** para quienes incumplan los preceptos legales en materia de contención de rentas.
- El nuevo contrato deberá ir acompañado del documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler.
- Es prácticamente seguro que esta nueva normativa será objeto de un **recurso de inconstitucionalidad**, por lo que estaremos atentos a cualquier novedad, a fin de informarles sobre ella.

## JURÍDICO Novedades 2020

Este comunicado procede de  
ADDVERA PARTNERS, S.L.P.  
Villarroel, 212, 1º 1ª 08036 Barcelona  
Tel. +34 934 882 745 – Fax. +34 934 882 864

Para conocer nuestra política de privacidad y tratamiento de datos personales pulse, por favor, el enlace  
<http://addvera.eu/areas/avisos-legales/>  
En cualquier momento, puede manifestar su voluntad de no recibir más comunicados de nuestra Firma por medios electrónicos.

Para ello, envíe un e-mail a  
[addvera@addvera.eu](mailto:addvera@addvera.eu)