



## Guía rápida

# Para conocer la ley de contención del precio de los alquileres

**Ley 11/2020**, del 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

Entrada en vigor: 22 de septiembre de 2020

### La finalidad de la Ley

La ley tiene como finalidad **contener y moderar el precio del alquiler** en determinadas zonas que, por sus características, no garantizan tener viviendas de alquiler a un precio accesible, de manera que se obstaculiza el acceso a toda la población.

### A qué contratos se aplica

Se aplica a los alquileres de viviendas destinadas a **residencia permanente** y que se encuentren situadas en zonas previamente declaradas como **áreas con mercado de vivienda tenso**.

### ¿Todos los municipios pueden ser declarados áreas con mercado de vivienda tenso?

No. Para que un municipio o parte de este pueda ser declarado área con mercado de vivienda tenso **debe contar con índice de referencia de precios del alquiler.**

### ¿Qué es un área con mercado de vivienda tenso?

Son municipios o partes de municipio (barrios o distritos) que están **en riesgo de no poder disponer de viviendas de alquiler a un precio asequible** a toda la población, porque se produce una de las siguientes situaciones con la media del precio de los alquileres:

- crecimiento sostenido muy por encima de la media de Cataluña
- supone una carga en el presupuesto familiar o personal superior al 30 % de los ingresos habituales de los hogares
- supera el 30 % de la renta media de las personas menores de 35 años
- en los últimos 5 años, crecimiento interanual acumulado de al menos 3 puntos por encima del IPC catalán

### ¿Quién puede declarar una zona área con mercado de vivienda tenso?

- El Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Catalunya
- Los entes locales siguientes:
  - el Ayuntamiento de Barcelona, en Barcelona
  - el Área Metropolitana de Barcelona, en los 36 municipios que la integran

Esta declaración la pueden hacer:

- por iniciativa propia
- a iniciativa de los ayuntamientos, de los consejos comarcales o de las diputaciones correspondientes

### ¿Qué duración tiene la declaración de área con mercado de vivienda tenso?

- La declaración no puede superar los 5 años.
- Puede ser revisada para acortar la duración o dejarla sin efectos.
- Puede ser prorrogada si se mantienen las circunstancias que lo motivan.
- Las administraciones implicadas tienen que hacer constar las actuaciones que llevarán a cabo durante este periodo, con el fin de atenuar o cambiar la situación de mercado tenso.

**¿A qué municipios se aplica la Ley a partir de su entrada en vigor?**

Con carácter transitorio, la Ley ha declarado como áreas con mercado de vivienda tenso los **sesenta y un municipios** siguientes:

Badalona	Montcada i Reixac
Barberà del Vallès	Montgat
Barcelona	Olesa de Montserrat
Blanes	Olot
Calafell	Palafrugell
Castellar del Vallès	Pallejà
Castelldefels	Pineda de Mar
Cerdanyola del Vallès	El Prat de Llobregat
Cornellà de Llobregat	Premià de Mar
Esplugues de Llobregat	Reus
Figueres	Ripollet
Gavà	Rubí
Gerona	Sabadell
Granollers	Salou
L'Hospitalet de Llobregat	Salt
Igualada	Sant Adrià de Besòs
Lérida	Sant Andreu de la Barca
Manlleu	Sant Boi de Llobregat
Manresa	Sant Cugat del Vallès
Martorell	Sant Feliu de Guíxols
El Masnou	Sant Feliu de Llobregat
Mataró	Sant Joan Despí
Molins de Rei	Sant Just Desvern
Mollet del Vallès	Sant Pere de Ribes

Sant Vicenç dels Horts	El Vendrell
Santa Coloma de Gramenet	Vic
Santa Perpètua de Mogoda	Viladecans
Sitges	Vilafranca del Penedès
Tarragona	Vilanova i la Geltrú
Terrassa	Vilassar de Mar
Tortosa	

**¿Durante cuánto tiempo se aplicará el área con mercado de vivienda tenso a estos municipios que se han fijado de forma transitoria?**

Durante el **plazo de 1 año**.

Pasado este año los órganos competentes podrán:

- Formular una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso sobre aquel municipio según el procedimiento establecido.
- No hacer nada, en cuyo caso el municipio se dejará de considerar como área con mercado de vivienda tenso.

### ¿Cuándo no se aplica la contención de rentas?

La contención de rentas no se aplica, aunque el área afectada haya sido declarada con mercado de vivienda tenso, en aquellas viviendas que:

- Tengan suscritos contratos de **alquiler anteriores al 1 de enero de 1995**.
- Tengan un **régimen específico** de determinación de rentas:
  - protección oficial
  - integración en redes públicas de viviendas de inserción o mediación para el alquiler social, o en el fondo de vivienda de alquiler destinado a políticas sociales
  - de carácter asistencial
  - alquiler social obligatorio

Tampoco se aplica a los contratos **anteriores a la entrada en vigor de esta ley**, los cuales se seguirán rigiendo por la ley que les era aplicable al concluirse.

Para el caso que se haga una novación, únicamente se aplicará la nueva ley de contención de rentas si la novación supone ampliación de duración del contrato o modificación de la renta.

En la declaración, se puede excluir la aplicación de la contención de rentas para aquellas viviendas de superficie útil **superior a los 150 m<sup>2</sup>**.

### ¿Qué es el índice de referencia de precios de alquiler?

El índice de referencia de precios de alquiler es un **indicador de consulta pública** que permite conocer una estimación del precio medio del metro cuadrado de alquiler de una vivienda ubicada en una zona y con unas características definidas.

Este **índice** lo determina y difunde el Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Catalunya y se calcula sobre la base de los datos de la vivienda, que tenemos que introducir en un formulario.

### ¿Cuál es el precio máximo de alquiler de una vivienda incluida en un área con mercado de vivienda tenso?

En los contratos de alquiler que se concluyan en las áreas con mercado de vivienda tenso, el alquiler no puede rebasar ninguno de estos dos límites o topes:

- El precio de referencia para el **alquiler de una vivienda de características análogas** en el mismo entorno urbano.
- El **alquiler anterior actualizado de acuerdo con el índice de competitividad** si la vivienda ha sido arrendada en los últimos 5 años. Este último criterio no se aplica en estos dos supuestos:
  - Que hubiera una relación de parentesco con el inquilino anterior que hubiera motivado este precio de alquiler más bajo.
  - Si el contrato afecta una vivienda que inicialmente estaba excluida de la aplicación de esta ley por el hecho de estar sujeta a un régimen especial de determinación de rentas.

### ¿Y el precio de referencia, qué es?

El precio de referencia de una vivienda es el que se establece a partir del **índice de referencia de precios de alquiler sin tener en cuenta los márgenes superior e inferior**, incrementado o minorado en un 5 % en función de las características de la vivienda. Para que se produzca este incremento hace falta que la vivienda tenga como mínimo tres de las características siguientes:

- ascensor
- aparcamiento
- vivienda amueblada
- sistema de calefacción o refrigeración
- zonas comunitarias de uso compartido
- piscina comunitaria o equipamientos análogos
- servicios de conserjería en el edificio
- vistas especiales

### ¿Qué es el índice de garantía de competitividad?

Cuando se tome como referencia el precio del anterior contrato, hay que actualizar el importe de la renta pactada en el mencionado contrato con el **índice de garantía de competitividad**. Para saber su valor hay que consultar la página del **INE**. Cuando este índice tiene un valor negativo (cómo pasa desde 2015), la actualización es del 0 %.

### El inquilino, ¿cómo puede saber el precio del alquiler anterior?

La **publicidad de viviendas** de alquiler situadas en un área con mercado de vivienda tenso que incluya el precio tiene que indicar el precio del alquiler anterior, actualizado en cualquier caso con el índice de garantía de competitividad. Además, el propietario tendrá que informar responsablemente y **por escrito** al inquilino de la fecha y el importe del alquiler del anterior contrato de arrendamiento. Asimismo, el inquilino podrá solicitar al **Incasòl** la información del contrato de alquiler anterior, una vez firmado el contrato de alquiler, o bien previamente, si dispone de una autorización escrita del propietario.

Hay que tener en cuenta que:

- Esconder al inquilino que el contrato de alquiler está sujeto al régimen de contención de rentas, o esconderle el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, supone la comisión de una infracción grave.
- No incluir la información necesaria para el cálculo del precio máximo de acuerdo con el régimen de contención de rentas (es decir, en cualquier caso el precio del índice de referencia y, en el caso de que exista, la renta del último contrato) supone una infracción leve.

### ¿Y a las viviendas de nueva edificación o que hayan pasado un proceso de gran rehabilitación, también las afecta esta ley?

No les afecta **hasta pasados 3 años desde la entrada en vigor de la Ley**, es decir, hasta el 22 de septiembre de 2023.

A partir de esta fecha, el **precio de referencia** de una vivienda de nueva edificación o que haya pasado un proceso de gran rehabilitación se establece a partir del índice de referencia de precios de alquiler **teniendo en cuenta el margen superior**.

Excepción: si se han obtenido subvenciones públicas, se aplicará la renta según el índice sin el margen superior.

Hay que tener en cuenta que **incumplir estos criterios** de determinación de rentas supone una **infracción grave de la ley**.

### ¿Qué se entiende por gran rehabilitación?

Tal como se establece en el artículo 3.h de la Ley 18/2007, se entiende por gran rehabilitación el conjunto de obras que consisten en el **derribo de un edificio salvando únicamente las fachadas** o que constituyen una actuación global que **afecta la estructura o el uso general** del edificio o la vivienda rehabilitada.

### ¿Y si se alquilan diferentes partes de la vivienda simultáneamente?

En este caso, **la suma** de las diferentes rentas existentes de forma simultánea sobre la misma vivienda **no puede superar el alquiler máximo** aplicable de forma unitaria en la vivienda.

### ¿Se pueden repercutir los gastos generales y los servicios individuales (IBI, tasas, comunidad de propietarios, etc.)?

Los gastos se pueden repercutir **si se pacta con el inquilino**. En tal caso, estos conceptos se tienen que hacer constar de forma desglosada en cada recibo mensual, distinguiéndolos del importe de la renta. Sin embargo, si la vivienda ha sido arrendada en los últimos 5 años, sólo se pueden repercutir los gastos previstos en el contrato de alquiler anterior, aunque la vivienda cambie de inquilino.

### ¿Cómo sabe el inquilino que el importe que ha pagado para gastos generales y servicios individuales es el mismo que le han cobrado al propietario por estos conceptos?

Cada mes de enero, **el propietario tendrá que entregar la liquidación de los gastos** efectivamente satisfechos, haciendo constar el total pagado por el inquilino por estos conceptos y el total que ha pagado él.

**¿Y si en la liquidación se ve que el inquilino ha pagado un importe superior al que ha pagado el propietario por los gastos generales y los servicios individuales?**

El propietario le tendrá que **devolver la diferencia**.

**¿Hay alguna previsión especial en función de los ingresos del propietario de la vivienda?**

La Ley prevé una excepción en la aplicación del régimen de contención de rentas cuando el arrendador sea una persona física cuya unidad de convivencia tiene unos **ingresos iguales o inferiores a 2,5 veces el IRSC** (indicador de renta de suficiencia de Cataluña) (1.480,30 € para el año 2020) contando también las rentas de los arrendamientos. En este caso, el alquiler no puede rebasar:

- el alquiler establecido en el último contrato de arrendamiento si este está por encima del precio de referencia; o
- el precio de referencia si el alquiler establecido en el último contrato de arrendamiento está por debajo del precio de referencia.

Ahora bien, esta previsión especial no se aplica cuando el inquilino tenga ingresos inferiores a 3,5 IRSC (2.072,42 € para el año 2020).

### ¿Puede variar el precio de referencia si se han llevado a cabo obras de mejora en la vivienda?

Sí, si las obras se han llevado a cabo dentro del último año antes de la firma del contrato, si se han hecho para mejorar:

- la habitabilidad
- la seguridad
- la confortabilidad
- la eficiencia energética

### ¿Cómo se calcula el precio de referencia si el propietario ha hecho obras el último año?

Se tiene que aplicar el interés legal incrementado en **tres puntos sobre el capital invertido** y el incremento total **nunca puede superar el 20 % del precio del alquiler**.

Para conocer el interés legal, [clic aquí](#).

#### Ejemplo:

Actualmente, el interés legal está al 3 %. Si le sumamos los 3 puntos: 6 %.

Si las obras realizadas han sido de 2.000 €, se tendrán que aplicar 120 € a la renta anual. Por lo tanto, si lo dividimos entre 12 meses, el resultado es que tenemos que incrementar en 10 € mensuales la renta.

Si la renta es de 800 €, aplicando el 20 %, sabemos que sólo se podrá incrementar hasta al máximo de 960 €.

Pero como en este caso el importe a repercutir son 10 € mensuales, queda un precio de alquiler de 810 €, que será el máximo que se podrá cobrar (no se tiene que llegar a los 960 €, ya que es un tope, no el precio a aplicar).

### ¿Si el propietario ha cobrado subvenciones o ayudas públicas para la mejora de la vivienda, se pueden contar como capital invertido?

Las subvenciones o ayudas públicas **no se pueden tener en cuenta** para calcular el capital invertido.

### Si se ha incrementado el precio de referencia, y la vivienda cumple tres de las características especiales, ¿se puede incrementar, además, hasta el 5 %?

**No se puede aplicar el incremento** de máximo el 5 % que se prevé para las características específicas de la vivienda si ya se ha incrementado el precio por las obras.

### ¿Y si se hacen obras de mejora mientras la vivienda está alquilada?

En este caso, sólo se puede incrementar el precio de referencia una vez **transcurrido el plazo legal de duración mínima** obligatoria del contrato, es decir, si el contrato tiene una duración obligatoria de 5 años, sólo se podrá incrementar el precio de referencia a partir de estos 5 años.



### ¿Qué es una obra de mejora?

Es la que supone **instalar nuevos servicios en la vivienda o mejorar los ya existentes**, conseguir una mayor comodidad, higiene o seguridad.

No lo son las que supongan reparar aquello que sea consecuencia del desgaste de la vivienda (o del edificio) por el uso, con el fin de mantener su habitabilidad.

### ¿Se puede aplicar directamente este incremento?

No. Se tiene que **notificar el incremento al inquilino** identificando las obras concretas que se han hecho como mejora.

### ¿Qué tiene que constar en el contrato de arrendamiento de vivienda sujeto al régimen de contención de precios?

En el contrato de arrendamiento, se tiene que hacer constar:

- El **importe** de la renta.
- Se tiene que adjuntar **el documento que genera el sistema de indexación de precios de alquiler**, especificando el valor del índice correspondiente a una vivienda análoga a la arrendada, en la fecha de la conclusión del contrato, en €/m<sup>2</sup> y especificando los márgenes de precio superior y precio inferior. Incumplir este requisito supone una infracción leve.
- El **importe de la renta anterior** y la aplicación del **índice de garantía de competitividad** o las causas que justifiquen un cambio de esta renta anterior. Incumplir este requisito supone una infracción grave.

### ¿Qué pasa si las partes no hacen constar el importe exacto que consideran precio de referencia?

Se considera que **es el precio recogido en el índice sin tener en cuenta los márgenes** inferior ni superior.

### ¿Qué pasa si el propietario cobra un alquiler superior al límite establecido por la ley?

Tendrá que **devolver al inquilino la diferencia** cobrada en exceso con los intereses legales incrementados en 3 puntos. Además, podrá ser sancionado de acuerdo con el régimen sancionador previsto por la Ley.

### ¿Cómo actuar en caso de discrepancias entre propietario e inquilino?

Cuando el problema se produce por la determinación de la renta y/o el reembolso de cantidades pagadas en exceso, hay dos vías de solución:

- Extrajudicial:
  - Si es entre particulares, a través de la **mediación en el ámbito del derecho privado**.
  - Si es entre empresa y particular, se podrá acudir a la **mediación y al arbitraje de consumo**.
- Judicial: se puede presentar **demanda de procedimiento verbal** con independencia de cual sea la cuantía.

### ¿De qué importes son las sanciones que se imponen por el incumplimiento de las disposiciones de la ley de contención de rentas?

El importe de las sanciones es el previsto por la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda (artículo 118):

- sanciones **graves**: de 9.001 a 90.000 €
- sanciones **leves**: de 3.000 fins a 9.000 €

### ¿Quién aplica estas sanciones?

De acuerdo con la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, la imposición de las sanciones corresponde a los **ayuntamientos** y a la Administración de la **Generalitat**.



**[ahc.incidenciescontencioderendes@gencat.cat](mailto:ahc.incidenciescontencioderendes@gencat.cat)**

**[centremediacio.dj@gencat.cat](mailto:centremediacio.dj@gencat.cat)**



**Generalitat de Catalunya**

Gobierno de Cataluña