

# Medidas urgentes adoptadas en Cataluña en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

LEY 11/2020, de 18 de septiembre

**Toda & Nel-lo**

Área Procesal / Inmobiliaria

---

## Alerta Informativa

Octubre de 2020

El pasado día 21 de septiembre se publicó en el DOGC 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. Dice la exposición de motivos de la Ley que, el Parlamento de Cataluña, mediante la Moción 84/XII, aprobada el 9 de mayo de 2019, instó al Gobierno a impulsar de forma urgente la aprobación de medidas legislativas, en el marco del derecho civil propio, para permitir que Cataluña cuente con una regulación propia del contrato de arrendamientos urbanos y, en particular, dote a las administraciones públicas de las medidas necesarias para limitar los incrementos de precios del alquiler de viviendas en zonas de fuerte demanda acreditada.

Si bien existen serias dudas sobre la competencia de Cataluña para legislar sobre esta materia, el Gobierno de Cataluña lleva adelante dicho mandato que pretende hacer efectivo en dos fases: la primera fase, contenida en la Ley ahora promulgada, la constituye la regulación de un régimen excepcional de contención de rentas de alquiler aplicable en zonas de mercado de vivienda tenso; Y la segunda fase, en un plazo que la disposición final primera fija en nueve meses, consistirá en la presentación por el Gobierno catalán 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, relativo a las obligaciones y los contratos.

La contención de las rentas se instrumenta mediante la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que determina y hace público el departamento competente

en materia de vivienda. Este índice se elabora a partir de datos obtenidos de la información contenida en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas.

En este sentido, la renta máxima a cobrar por el arrendador al arrendatario será el precio de referencia establecido de acuerdo con el índice mencionado, con una máxima desviación de hasta un cinco por ciento, dadas las características específicas de la vivienda objeto de arrendamiento.

No son pocas las voces que aseguran que el recorrido de esta Ley va a ser muy corto, ya que será recurrida por el Gobierno Central por inconstitucional. Ahora bien, al Gobierno español, que tiene tres meses para interponer recurso ante el Constitucional, podría interesarle apurar ese plazo y no interponer el recurso de inmediato. El motivo es que en este momento se están negociando por los partidos los presupuestos para el próximo ejercicio. Por esta razón, la Ley podría tener cierto recorrido de vigencia, esto es, durante los tres meses que dura el plazo para impugnarla, para no entorpecer en la negociación de los presupuestos con los partidos que gobiernan en Cataluña.

Dicho cuanto antecede, relacionaremos cada una de las medidas aprobadas relativas a la contención de rentas, que entraron en vigor al día siguiente al de su publicación -el día 22 de septiembre de 2020-.

Las principales medidas introducidas por la Ley respecto a la contención de rentas son las siguientes:

## 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

- La Ley aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda (residencia permanente del arrendatario) que se concluyan desde su entrada en vigor en un área con mercado de viviendas tenso.

- Quedan excluidos de la aplicación de la presente ley los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta, y en cualquier caso los siguientes contratos de arrendamiento:

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.

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

## 2. DECLARACIÓN DE ÁREAS CON MERCADO DE VIVIENDA TENSO

### 2.1. Requisitos (Artículo 2).

Podrán ser declaradas áreas con mercado de vivienda tenso las que cumplan cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) Que la media del precio del alquiler de vivienda sea claramente superior a la media de Cataluña.
- b) Que la media del precio del alquiler de vivienda supere el 35 por ciento de los ingresos habituales de los hogares, o que supere el 35 por ciento de la renta media de las personas menores de 35 años.
- c) Que el precio del alquiler de vivienda haya crecido en los últimos 5 años, de forma acumulada, al menos un 3 por ciento por encima del Índice de Precios al Consumo de Cataluña.

### 2.2. Procedimiento (Artículo 3).

La regulación del procedimiento para declarar áreas con mercado de vivienda tenso establece:

- a) Que la **competencia** para declarar y revisar las áreas con mercado de vivienda tenso se atribuye al Departamento de la Generalitat de Cataluña competente en materia de vivienda, con la excepción del Ayuntamiento de Barcelona y del Área Metropolitana de Barcelona.
- b) Que la **iniciativa** para efectuar la declaración puede partir del municipio, grupo de municipios o entes supramunicipales afectados.
- c) Que es necesario realizar los siguientes **trámites**: memoria explicativa, informe preceptivo del Ayuntamiento y consulta, audiencia e información pública.
- d) Que puede seguirse el procedimiento de la vía de urgencia.
- e) Que debe publicarse en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña (DOGC) y en los demás portales de transparencia de la Generalitat de Cataluña y de los municipios afectados.

### 2.3. Contenido y duración (Artículo 4).

La declaración de un área con mercado de vivienda tenso debe incluir:

- a) **La relación de actuaciones** de las Administraciones Públicas implicadas, previstas durante toda la vigencia de la afectación, para atenuar o revertir la situación de mercado tenso.
- b) **La duración del régimen de la declaración, que no podrá exceder de 5 años** desde su publicación en el DOGC.

Asimismo, la Administración Pública que acuerde la declaración podrá **revisarla y prorrogarla**, por un tiempo no superior al de su duración inicial, las veces que sea necesario.

### 2.4. Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas (Artículo 5).

El Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, que determina el Departamento competente en la materia, será de aplicación en todo el territorio afectado por una declaración de área con mercado de vivienda tenso.

## 3. MEDIDAS DE CONTENCIÓN DE LA RENTA

### 3.1 Determinación de la renta inicial del alquiler (Artículo 6)

La renta de los nuevos contratos sujetos al ámbito de aplicación de la Ley está sujeta a las siguientes condiciones:

- a) No puede sobrepasarse el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.
- b) Si la vivienda afectada se ha arrendado en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley:

No puede sobrepasarse la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, actualizada de acuerdo con el índice de garantía de competitividad, aplicado de forma acumulada en el período transcurrido entre la fecha de celebración del anterior contrato de arrendamiento y la fecha de celebración del nuevo contrato.

Excepciones:

**A la aplicación del índice de referencia:**

En el caso de un contrato de nuevo arrendamiento sujeto al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley que tenga por objeto una vivienda que haya sido arrendada dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley.

Si es arrendadora de la misma 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, incluidas las rentas de los arrendamientos, no es de aplicación a ese nuevo contrato el límite del precio de referencia.

Sólo le es aplicable el límite la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, **a no ser que** los ingresos del arrendatario sean iguales o inferiores a 3,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña ponderado, en cuyo caso no opera la excepción y la renta también queda limitada por el índice de precio de referencia (excepción a la excepción).

Ahora bien, 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.

### **A la limitación de la renta por un arrendamiento en los 5 años anterior:**

No aplica en los siguientes supuestos:

- a) Si 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.
- b) Si 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.

### **3.2 Alquiler por habitaciones**

En el supuesto de que una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley 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, determinada de acuerdo con el presente artículo.

### **3.3 Determinación del precio de referencia (Artículo 7)**

- La renta se establece a partir del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que determina y hace público el departamento competente en materia de vivienda

- A efectos de la presente Ley, se considera como precio de referencia el índice mencionado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior.
- Las partes pueden acordar el incremento (o minoración) del valor determinado por el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas si concurren en la vivienda, al menos, tres de las siguientes características específicas:
  - a)** Ascensor
  - b)** Aparcamiento.
  - c)** Vivienda amueblada.
  - d)** Sistema de calefacción o refrigeración en la vivienda.
  - 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.
- El arrendador puede proponer un incremento de la renta inicial respecto al precio de referencia en el supuesto de que en el último año haya ejecutado en la vivienda obras que mejoren su habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética.

El incremento del precio de referencia debe calcularse basándose en el capital invertido en la mejora de la vivienda, según lo determinado por la normativa vigente de arrendamientos urbanos, y respetando en cualquier caso el incremento máximo que establece, entendiendo que:

- a)** El importe de las subvenciones y las ayudas públicas de que pueda beneficiarse el arrendador para la mejora de la vivienda no puede considerarse capital invertido a efectos del cálculo del incremento de la renta del precio de referencia.
  - b)** La aplicación de este incremento del precio de referencia en concepto de mejora de la vivienda excluye la aplicación del incremento por características especiales de la vivienda (punto anterior).
- En los casos en los que la renta inicial venga determinada por la renta de un contrato anterior, el arrendador debe informar responsablemente y por escrito al arrendatario de la fecha y el importe de la renta del anterior contrato de arrendamiento, y debe justificar el establecimiento de la nueva renta, según las disposiciones del artículo 6 de la Ley.

El arrendatario, una vez formalizado el contrato de arrendamiento de la vivienda, o bien previamente si cuenta con la autorización escrita del arrendador, puede solicitar y obtener del órgano responsable del Registro de fianzas de los contratos de alquiler

de fincas urbanas la información relativa a la fecha y el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior.

### 3.4 Actualización de la renta (Artículo 8)

La renta establecida por el contrato sólo puede actualizarse de acuerdo con la normativa reguladora de los contratos de arrendamiento de vivienda.

### 3.5 Menciones obligatorias en el contrato de arrendamiento (Artículo 7)

- El escrito en el que se formalice el contrato de arrendamiento 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. Los datos deben referirse a la fecha de conclusión del contrato.

- Asimismo, el contrato debe indicar el importe de la renta resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda arrendada el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, expresado en euros por metro cuadrado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior, salvo acuerdo por las características específicas de la vivienda objeto de arrendamiento, con una variación de como máximo un cinco por ciento.

En ese caso, deben constar en el contrato los elementos que permitan la acreditación de esas características especiales.

- Si, en el contrato de arrendamiento, las partes contratantes no indican el importe exacto que consideran como precio de referencia, se entiende que ese importe se corresponde con el precio de referencia de aplicación según el índice.

### 3.6 Repercusión de gastos generales y de servicios individuales (Artículo 9)

- Las partes pueden pactar la asunción por el arrendatario de gastos generales y de servicios individuales, de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos. En tal caso, **debe hacerse constar de forma desglosada**, en cada pago, el importe de la renta y el importe de los gastos asumidos por el arrendatario.

- El arrendador debe entregar al arrendatario **cada mes de enero** la liquidación de los gastos efectivamente satisfechos por la vivienda arrendada durante el año anterior y, si resultan inferiores a los pactados, debe retronarle la correspondiente diferencia.

### 3.7 Arrendamiento de viviendas nuevas o rehabilitadas (Artículo 10)

- Conforme establece la letra b) de la disposición final cuarta de la Ley, 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**".

- Una vez entre en vigor, **durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado de final de obra**, los contratos de arrendamiento que tengan por objeto viviendas de nueva edificación o viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, **el límite de la renta pactada al inicio del contrato es el margen superior del índice de referencia** para una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.

Excepción: salvo en caso de que se hayan obtenido subvenciones públicas para la ejecución de las obras, supuesto en el que la renta debe determinarse de acuerdo con lo establecido por el artículo 6, sin perjuicio de los acuerdos que puedan adoptarse con las administraciones competentes.

### 3.8 Obras de mejora (Artículo 11)

- El arrendador que realice obras de mejora en la vivienda podrá, una vez transcurrido el plazo legal mínimo de duración obligatoria del contrato, incrementar la renta, en los términos previstos por ley, sin sujeción al límite establecido por el artículo 6.
- No tienen la consideración de obras de mejora las que sean necesarias para el mantenimiento y conservación de la vivienda, o del edificio en el que esté integrada, ni tampoco aquellas que sean exigibles para el funcionamiento, reparación o seguridad de los elementos que la integran.
- En la notificación del incremento de la renta, es necesario identificar y detraer los gastos que puedan figurar en el presupuesto correspondiente que no tengan la consideración de obras de mejora.

### 3.9 Reembolso de cantidades percibidas en exceso (Artículo 12)

El cobro por el arrendador de rentas que sobrepasen los límites establecidos por el artículo 6 da derecho al arrendatario a obtener la restitución de las cantidades abonadas en exceso, con devengo del interés legal del dinero, incrementado en tres puntos.

### 3.10 Ofertas de arrendamiento (Artículo 13)

En todas las ofertas de arrendamiento de viviendas afectadas por la Ley, es necesario informar de la aplicación del valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas y, si procede, del importe de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en esa misma vivienda, actualizada de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 6.

#### 4. DISPOSICIONES ADICIONALES

##### Primera Habilitación para la aplicación de porcentajes correctores

La declaración de un área como área con mercado de vivienda tenso puede incluir, de forma motivada, a iniciativa de la Administración que la formula o de la Administración que la instó, **la posibilidad de minorar o incrementar, hasta un máximo de un cinco por ciento, los límites máximos y mínimos establecidos por la presente ley** para la determinación de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que se concluyan en aquella área.

##### Segunda Exclusión de viviendas de gran superficie del régimen de contención de rentas

La declaración de un área como área con mercado de vivienda tenso **puede determinar**, de forma motivada, que queden excluidos del régimen de contención de rentas regulado por la presente ley **las viviendas que tengan una superficie útil superior a los ciento cincuenta metros cuadrados**.

##### Tercera Resolución extrajudicial de conflictos

Se impulsará por la Administración el establecimiento de sistemas de resolución extrajudicial de los conflictos que se produzcan entre arrendadores y arrendatarios por razón de la determinación de la renta del contrato o del reembolso de cantidades pagadas en exceso.

En el supuesto de contratos suscritos entre una empresa y una persona consumidora, las partes pueden optar por la mediación y el arbitraje de consumo.

##### Cuarta Procedimiento judicial

Las demandas judiciales que tengan por objeto la determinación de la renta y el reembolso de cantidades pagadas en exceso en contratos de arrendamiento de vivienda sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente Ley **se resuelven en juicio verbal, con independencia de la cuantía**.

##### Quinta Habilitación para el suministro de información relativa a rentas contractuales

Se habilita al órgano responsable del Registro de fianzas de contratos de alquiler de fincas urbanas **para que facilite la información** relativa a la fecha y el importe de la renta de los contratos de arrendamiento, a solicitud de los arrendatarios, en los supuestos y con los requisitos que determina la presente Ley.

## 5. RÉGIMEN DE CONTROL Y RÉGIMEN SANCIONADOR

El régimen de control y el régimen sancionador de aplicación a los supuestos de incumplimiento de la presente ley son los que determina la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda con las modificaciones que introduce esta misma Ley en la misma.

Así, se han incorporado las siguientes infracciones graves y leves.

Por un lado, se considera infracción grave en materia de contención de rentas, susceptible de sanción entre 9.001 y 90.000 euros, los siguientes hechos:

- a)** Incumplir en el arrendamiento de vivienda sujeto al régimen de contención de rentas las reglas relativas a la determinación de la renta.
- b)** Establecer el arrendador una renta que supere en más de un 20 por ciento el importe máximo de lo que corresponda en aplicación del régimen de contención de rentas.
- 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 de arrendamiento anterior necesario para determinar el precio de referencia.

Por otro lado, se considera infracción leve en materia de contención de rentas, susceptible de sanciones entre 3.000 y 9.000 euros, los siguientes hechos:

- a)** Establecer el arrendador una renta que supere en menos de un 20 por ciento el importe máximo de lo que corresponda en aplicación del régimen de contención de rentas.
- b)** No adjuntar al contrato o no facilitar al arrendatario la información del índice de los precios de alquiler en los casos que sea necesario para determinar la nueva renta, así como falsear o alterar la información mencionada en perjuicio del arrendatario.

Asimismo, se considera infracción leve en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario, susceptible de sanciones entre 3.000 y 9.000 euros, no hacer constar en la publicidad, oferta, o contratos de arrendamientos de viviendas, el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior.

## 6. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Primera Régimen de los contratos de arrendamiento de vivienda previamente vigentes en un área con mercado de vivienda tenso

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, se aplicará lo establecido en la presente Ley.

### Segunda Declaración transitoria de municipios como áreas con mercado de vivienda tenso

Se declaran áreas con mercado de vivienda tenso los municipios con índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que constan en el anexo (sesenta en total).

Esta declaración transitoria tiene una duración de un año, desde la entrada en vigor de la presente ley, y dejará de surtir efectos, en cada uno de los términos municipales afectados, si los órganos competentes formalizan una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso relativa a aquel municipio, o si, una vez transcurrido el plazo, no se ha formulado una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso relativa a aquel municipio.

## 7. DISPOSICIONES FINALES

Destaca la que establece que el Gobierno debe presentar al Parlamento, **en el plazo de un año**, un estudio valorativo sobre la efectividad de los criterios establecidos por la presente ley para alcanzar el objetivo de contener y moderar las rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la misma, y debe acompañar el estudio, si procede, de las propuestas de modificación que considere convenientes o necesarias a la vista de la evolución del mercado de alquiler de viviendas.

---

TODA & NEL-LO

---

---

TODA & NEL-LO

---

Avda. Diagonal 520, 5º 2ª. 08006 Barcelona – Tel. (+34) 93 363 40 00  
Almagro 44, 3º dcha. 28010 Madrid - Tel. (+34) 91 700 21 00

[POLÍTICA DE PRIVACIDAD](#) | [AVISO LEGAL](#) | SÍGUENOS: 

---

Está recibiendo esta información porque está dado de alta en nuestra lista de correo con la dirección [comunicacion@todanelo.com](mailto:comunicacion@todanelo.com)

La información contenida en este mensaje y/o archivo(s) adjunto(s), enviada desde IURISDIAGONAL, S.L.P (nombre comercial TODA & NEL-LO ABOGADOS), está destinada para ser leída sólo por la(s) persona(s) a la(s) que va dirigida. Le comunicamos que TODA & NEL-LO ABOGADOS es el responsable de tratamiento de sus datos personales para finalidades legítimas consistentes en este caso en el envío de esta alerta informativa. Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación al tratamiento, siguiendo las instrucciones detalladas en la política de privacidad de nuestra página web (<http://www.todanelo.com/es/politica-de-privacidad>), o dirigiéndose a la dirección de correo electrónico: [protecciondedatos@todanelo.com](mailto:protecciondedatos@todanelo.com) .

Si usted lee este mensaje y no es el destinatario señalado, el empleado o el agente responsable de entregar el mensaje al destinatario, o ha recibido esta comunicación por error, le informamos que está totalmente prohibida, cualquier divulgación, distribución o reproducción de esta comunicación, y le rogamos que nos lo notifique inmediatamente y nos devuelva el mensaje original a la dirección arriba mencionada. Gracias

Si desea darse de baja pulse [aquí](#)

---