

**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.**

Septiembre 2020

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Viviendas destinadas a vivienda habitual ubicadas en área declaradas tensas.

- Excepciones, viviendas:
 - Con contrato anterior a 1 de enero del 95.
 - Sujetas a un régimen de protección oficial.
 - 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.
- De carácter asistencial.
- Aquellos que se suscriban de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio.

ÁREAS TENSAS

- Durante el plazo de un año a contar de la entrada en vigor de la ley lo son los municipios relacionados en el anexo de la ley y dejará de tener 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 comentado, no se ha formulado una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso relativa a aquel municipio.
- Los municipios no incluidos requieren una previa declaración por parte del departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda. En el caso de la ciudad de Barcelona, puede ser ejercida también por el Ayuntamiento de Barcelona y en el ámbito metropolitano de Barcelona, por iniciativa propia o a solicitud de los municipios que la integran, mediante un acuerdo del Consejo Metropolitano.

Determinación de la renta

- La renta no puede sobrepasar el precio de referencia de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.
- Este precio viene determinado por el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas (que publica la Agència Catalana de l'Habitatge en la web <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>), que es un indicador obtenido a partir de los datos que constan en el Registro de fianzas de alquiler de fincas urbanas publicado por el departamento competente en materia de vivienda.
- El índice da el precio m2 que resulta de aplicación y se muestra identificado en color rojo, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior.
- Calcular **de acuerdo con los m2 útiles.**
- Sólo se podrá incrementar durante la duración del arrendamiento de acuerdo con el IPC.

Determinación de la renta

II

- Excepciones que permiten incrementar la renta por encima de los límites del precio de referencia en caso de obras de mejora **en el supuesto de que dentro del último año se hayan ejecutado en la vivienda obras que mejoren la habitabilidad, la seguridad, la confortabilidad o la eficiencia energética:**
 - El incremento se calculará basándose en el capital invertido en la mejora de la vivienda, según lo que determina la normativa vigente de arrendamientos urbanos (capital interés legal + 3 puntos, límite 20% de la renta vigente), y respetando en todo caso el incremento máximo que esta establece, con la condición de que:
 - El importe de las subvenciones y las ayudas públicas de las que se pueda beneficiar al arrendador para la mejora de la vivienda no se puede considerar capital invertido a efectos del cálculo del incremento renta del precio de referencia.
 - La aplicación de este incremento del precio de referencia en concepto de mejora de la vivienda excluye la aplicación del incremento por la concurrencia de determinadas características.

Determinación de la renta



■ **Características específicas*** que permiten un incremento de un máximo de un 5% el precio de referencia -hay que hacer constar en el contrato- junto con los elementos que permitan acreditarlas:

- Ascensor.
- Aparcamiento.
- Vivienda amueblada.
- Sistema de calefacción o refrigeración en la vivienda.
- Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín o azotea.
- Piscina comunitaria o equipamientos análogos.
- Servicios de conserjería en el edificio.
- Vistas especiales.

(*)Concurrencia de un mínimo de tres.

Obras de mejora

- En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas, el arrendador que haga 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.
 - No tienen la consideración de obras de mejora las que sean necesarias para el mantenimiento y la conservación de la vivienda, o del edificio en que se encuentre integrado, ni tampoco las que sean exigibles para el funcionamiento, la reparación o la seguridad los elementos que lo integran.
 - En la notificación del incremento de la renta, se deben identificar y detraer los gastos que puedan figurar en el presupuesto correspondiente que no tengan la consideración de obras de mejora.

Repercusión de gastos y servicios

- Posibilidad de repercutir en la forma actualmente prevista en la vigente ley de arrendamientos urbanos (Art. 20 LAU permite repercutir IBI y otros "gastos generales," que serán aquellos que corresponden al vivienda). Hay que hacer el desglose y hacer constar el importe exacto en el momento de la contratación.
 - 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 son inferiores a los pactados, le devolverá la diferencia correspondiente.
 - **La ley no impide que estos gastos que en el último contrato no venían expresamente desglosados por haber estado integrados dentro del importe total por el arrendatario, y así se hace constar dentro del clausulado, puedan ser repercutidos en el nuevo contrato de manera separada y debidamente desglosada.**

Publicidad y oferta de la vivienda

|

- **Publicidad:**
 - Se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta, el arrendamiento.
 - La publicidad dirigida al arrendamiento de viviendas se ajustará a los principios de veracidad, de manera que no oculten datos fundamentales de los objetos a que se refieren y no induzcan o puedan inducir a los destinatarios a ningún error con repercusiones económicas.
 - **Menciones obligatorias**
 - En toda publicidad, el agente debe hacer constar necesariamente el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, **cuando el anuncio incluya el precio del alquiler de la vivienda.**
- **Oferta para el arrendamiento**
 - El índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que corresponda, justificado mediante el documento acreditativo obtenido al efecto mediante el sistema de consulta pública del índice establecido por departamento competente en materia de vivienda.

Artículos 58, 59 y 61

la ley 18/2007 de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda

Publicidad y oferta de la vivienda en alquiler

II

- Obligaciones al respecto contenidas en la nueva ley
 - Ninguna referencia explícita a la publicidad.
 - Deber de información, en el momento de la formalización escrita del contrato, del índice de referencia correspondiente a una vivienda análogo al arrendado, expresado en euros por metro cuadrado, especificando los márgenes de precio inferior y superior. Los datos se referirán a la fecha de conclusión del contrato.
 - Conclusión, debe entenderse como el momento en que las partes prestan su consentimiento al arrendamiento y se hace efectivo el vínculo jurídico que genera derechos y obligaciones entre ellos. Aparece también como término equivalente a concluir el contrato, formalizar el contrato.
 - El deber de información y el derecho a tener acceso se concreta en el ámbito privado de la contratación.
- En todas las ofertas de arrendamiento de viviendas ubicadas en un área que haya sido declarada área con mercado de vivienda tenso, incluidos los arrendamientos de viviendas nuevas o rehabilitadas, **hay que informar** de la aplicación del valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas y, en su caso, del importe de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en esa misma vivienda.

Nueva contractación

Vivienda alquilada en los últimos 5 años

- El nuevo contrato relativo a una vivienda que ha sido arrendada dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la ley, la renta no puede rebasar la renta consignada en este último contrato, actualizada en todo caso de acuerdo con el índice de garantía de competitividad, aplicado de forma acumulada en el período transcurrido entre la fecha de celebración del contrato de arrendamiento anterior y la fecha de celebración del nuevo contrato.
 - Excepciones, el contrato anterior vinculado a una relación de parentesco.
 - Vivienda inicialmente excluida de la aplicación de ley cuando cese el régimen especial de determinación de rentas que le era aplicable.
- Arrendador una persona física la unidad de convivencia de la cual tiene unos ingresos iguales o inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (aproximadamente 20.000 €), contando también las rentas de los arrendamientos, la renta se podrá incrementar hasta el precio de referencia, si la renta consignada en el último contrato de arrendamiento es inferior al precio de referencia correspondiente, a menos que el nuevo arrendatario -no habla de su unidad de convivencia- tenga unos ingresos por debajo de 3,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (aproximadamente 28.000 €).
- En el supuesto de que los ingresos del inquilino estén por debajo, la renta no podrá rebasar la renta consignada en el último contrato y, si están por encima, en caso de que la renta del anterior contrato se encuentre por encima del índice de referencia, todo y que no queda del todo claro, se puede entender que se podrá mantener la misma renta del contrato anterior, sin incrementar.

Nueva contratación

Viviendas nuevas y resultantes de proceso de gran rehabilitación

- En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por esta ley que tengan por objeto viviendas de nueva edificación o viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, y durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado de final de obra, la renta pactada al inicio del contrato no puede sobrepasar el margen superior del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas para una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano, salvo en caso de que se hayan obtenido subvenciones públicas para la ejecución de las obras, supuesto en el que la renta se determinará de acuerdo con los criterios contenidos en la ley, sin perjuicio de los acuerdos que puedan adoptarse con las administraciones competentes.
- **En el caso de estas viviendas, según la Disposición Final Cuarta b), la ley no les será de aplicación hasta dentro de 3 años.**

Contratos de arrendamientos vigentes

- Viviendas ubicadas en un área con mercado de vivienda tenso que hayan sido concluidas antes de la entrada en vigor de esta ley **continuarán 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 comporte una **ampliación de la duración del contrato o una modificación de la renta,** se aplicará lo que establece esta ley.

Otras disposiciones

- Se modifica el régimen sancionador de la ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda en relación a la obligatoriedad de facilitar información e incluir en los contratos los aspectos que determina la ley.
- **La declaración de un área como área con mercado de vivienda tienes puede determinar, de forma motivada**, que queden **excluidos del régimen de contención de rentas** regulado por la ley, **las viviendas** que tengan una **superficie útil superior a los ciento cincuenta metros cuadrados.**