

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

11363 *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.*

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Los artículos 65 y 67 del Estatuto prevén que las leyes de Cataluña son promulgadas, en nombre del Rey, por el Presidente o Presidenta de la Generalidad. De acuerdo con lo anterior promulgo la siguiente Ley.

PREÁMBULO

La salida de la crisis financiera internacional y la progresiva reactivación económica de los últimos años han incidido con fuerza en el mercado de la vivienda, que ha experimentado cierta retracción del acceso en régimen de propiedad, por razones no solo de precio sino también de financiación, y un aumento sustancial de la demanda de vivienda de alquiler. Este aumento, combinado con la poca duración de los contratos de arrendamiento en aplicación de la legislación del Estado, ha propiciado una fuerte escalada de los precios, que en Cataluña han crecido en torno a un treinta por ciento en los últimos cinco años. Esta tendencia ha sido aún más acusada en el caso de Barcelona y su entorno metropolitano, al añadirse a la misma el auge del turismo urbano, que ha desviado viviendas hacia usos no residenciales, así como la entrada de capital internacional en grandes operaciones de inversión inmobiliaria.

La fuerte subida de los precios ha causado dificultades económicas muy graves para el acceso a la vivienda y para permanecer en ella. Una situación agravada aún más por la pandemia de Covid-19, que ha provocado una crisis sanitaria sin precedentes y, en consecuencia, una nueva crisis económica y social. La juventud y las personas y familias con bajo nivel de ingresos son quienes más han sufrido y aún sufren situaciones de exclusión residencial. Estudios recientes publicados por el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona indican que el esfuerzo necesario para acceder a la vivienda ya está superando el de los años de inicio de la crisis y que la tasa de sobrecarga de los inquilinos que tienen alquileres a precios de mercado supera el cuarenta por ciento en Barcelona y el área metropolitana, muy por encima de la media europea y de lo que se considera razonable para una economía familiar. La vulnerabilidad que de ello se deriva se traduce, en la práctica, en la expulsión de muchos vecinos de su entorno de residencia, ya sea por desahucio, ya sea por la imposibilidad de afrontar los nuevos precios que se establecen al extinguirse los contratos. Esta dinámica de segregación espacial en función de la capacidad económica incide muy negativamente en la estructura urbana y en la cohesión social.

Los retos que plantea el acceso a una vivienda digna y asequible deben abordarse prioritariamente con políticas públicas. La Generalidad y las administraciones locales se han mostrado en la última década particularmente resolutivas adoptando y ejecutando medidas dirigidas a incrementar el parque de vivienda pública y social, si bien el enorme déficit histórico en este terreno hace necesario un esfuerzo largo y sostenido para poder obtener resultados apreciables. Sin embargo, aparte de estas actuaciones, todos los informes de diagnóstico y los planes de vivienda reservan un papel específico a los instrumentos del derecho privado.

En esta línea, 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. En cumplimiento de dicho mandato, el Gobierno aprobó el Decreto ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, que, sin embargo, no fue validado por el Parlamento.

La regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda puede y debe contribuir a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, como pone de manifiesto la legislación de arrendamientos urbanos de los países del entorno de Cataluña, en los que es habitual que las relaciones contractuales tengan una duración larga o indefinida (aunque las leyes establezcan plazos de duración contractual breves, en muchos países los inquilinos pueden prorrogar la vigencia del arrendamiento indefinidamente o por plazos largos, con actualización periódica de las rentas, en tanto no concurra alguna de las causas legalmente tasadas de resolución del contrato); por otra parte, más recientemente (por ejemplo, en Francia y Alemania, a partir de 2014), algunos ordenamientos han introducido sistemas nuevos de contención o delimitación de las rentas de alquiler en las zonas en las que el mercado se ha tensado mucho y se generan dificultades graves de acceso a la vivienda en el conjunto del parque residencial. La legislación española en materia de arrendamientos urbanos, sin embargo, ha ignorado estos dos grupos de medidas, y, a pesar de la tímida reforma en la buena dirección introducida por el Real decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se encuentra lejos todavía de los estándares europeos de seguridad, estabilidad y asequibilidad de los alquileres.

El Parlamento, que ya reguló los contratos de arrendamiento rústico y otros contratos de cultivo mediante la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo, incorporada más adelante al Código civil, aborda ahora, en ejercicio de su competencia en derecho civil, de conformidad con el artículo 129 del Estatuto de autonomía, la regulación de los arrendamientos de vivienda. Atendiendo a la complejidad de la materia y a la distinta urgencia con que deben abordarse los contenidos, esta regulación se hará efectiva en dos fases: en primer lugar, la ley regula un régimen excepcional de contención de rentas de alquiler aplicable en zonas de mercado de vivienda tenso; más adelante, en un plazo que la disposición final primera fija en nueve meses, el Gobierno debe 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, relativo a las obligaciones y los contratos.

El régimen de contención de rentas que establece la presente ley es una medida congruente con la configuración constitucional del derecho a la propiedad, tal como se define en el artículo 33 de la Constitución, y es asimismo una medida instrumental para hacer efectivo el derecho también constitucional a una vivienda digna y adecuada, amparado por el artículo 47 de la Constitución. La jurisprudencia constitucional ha reiterado que el contenido esencial de la propiedad inmobiliaria exige compaginar el derecho del propietario a percibir una utilidad económica razonable por sus bienes, que está garantizado por la presente ley, con el cumplimiento de la función social de los bienes destinados a vivienda, que puede suponer la imposición de condiciones y restricciones adecuadas a la naturaleza de dicha función social establecida por la Constitución.

La regulación contenida en la presente ley permite a la Administración calificar determinadas zonas del territorio como áreas con mercado de vivienda tenso, y sujetar los contratos de arrendamiento que se concluyan en ellas a un régimen de contención de las rentas. La imposición de tales restricciones se concibe como una medida excepcional. A diferencia de otros ordenamientos, como el francés, en el que la delimitación de rentas tiene duración indefinida, en Cataluña se trata de una medida

limitada en el tiempo, que puede declararse con una duración máxima de cinco años, en un procedimiento en el que deben acreditarse las circunstancias que la justifican y precisar las medidas que adoptarán las administraciones para atenuar o revertir la situación de mercado tenso. La competencia para formular esta declaración se atribuye al departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, con la excepción de la ciudad de Barcelona y del ámbito metropolitano de Barcelona, por razón de su problemática singular y su régimen especial.

Con carácter excepcional, atendiendo a la necesidad de dar respuesta urgente a la situación de emergencia en materia de vivienda, más acusada todavía como consecuencia de los efectos económicos derivados de la pandemia del Covid-19, y tomando en consideración la duración de los procedimientos administrativos de declaración de áreas con mercado de vivienda tenso, así como las circunstancias que la justifican, la Ley aplica directamente dicha declaración en el caso de los municipios que disponen de índices de referencia de precios en los que los precios del alquiler han sufrido un incremento superior al veinte por ciento en el período comprendido entre los años 2014 y 2019, incluidos en el Área Metropolitana de Barcelona o con una población superior a veinte mil habitantes. Se trata de una medida estrictamente transitoria, de una duración máxima de un año, que dejará de surtir efecto si los órganos competentes formalizan una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso referida al mismo municipio o, en cualquier caso, cuando haya transcurrido el citado plazo.

El efecto que persigue la Ley, de 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 suministra datos fiables acerca del precio de los alquileres de viviendas análogos al que es objeto de arrendamiento, obtenidos a partir de la información contenida en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas. El índice informa de la media de precio por metro cuadrado del arrendamiento de viviendas en una ubicación y con una superficie determinadas y de los márgenes de precio superior e inferior resultantes de la ponderación de varias características de la vivienda (año de construcción, estado de conservación, eficiencia energética, ascensor, mobiliario o anexos). En virtud de la presente ley, el precio de referencia se establecerá de acuerdo con el índice mencionado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior, o bien, excepcionalmente, desviándose de los mismos con incrementos o minoraciones de hasta un cinco por ciento, dadas las características específicas de la vivienda objeto de arrendamiento.

El régimen de contención de rentas aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda concluidos en áreas que hayan sido declaradas áreas con mercado de vivienda tenso persigue un equilibrio razonable entre el deber de respetar el interés patrimonial del arrendador y la función social de la propiedad urbana, y gira en torno a dos reglas básicas: la primera de ellas determina el importe máximo de la renta que puede convenirse en el momento de formalizar el contrato de alquiler, el cual no puede sobrepasar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas, incrementado o minorado, como máximo, en un cinco por ciento; la segunda regla determina que la renta tampoco puede rebasar la consignada en el último contrato de arrendamiento, en el supuesto de que la vivienda haya sido arrendada dentro de los cinco años anteriores, e indica los incrementos que se pueden aplicar y las excepciones aplicables.

Por otra parte, el régimen de contención de rentas se flexibiliza en los contratos de alquiler de viviendas de obra nueva y en los contratos que resulten de un proceso de gran rehabilitación, en cuyo caso 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. Esta regla, que 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, se aplica los primeros cinco años desde la certificación de

final de obra; a los contratos concluidos después de este período, ya les serían de aplicación, si aún perdurase el régimen especial de contención de rentas, las dos reglas precedentes.

Dichas reglas se complementan con normas que habilitan la posibilidad de que el arrendatario asuma gastos generales y servicios individuales, o la posibilidad de repercutirle el coste de la ejecución de obras de mejora realizadas después del plazo legal mínimo de duración del contrato mediante un incremento de la renta anual, incluso superando el límite fijado por las reglas generales, con condiciones específicas en cada caso.

Además de buscar el equilibrio entre derechos e intereses, la Ley reconoce e integra los principios de autonomía local y de subsidiariedad, y se preocupa de establecer soluciones flexibles que permitan atender situaciones diferenciadas y adaptarse a ellas, respetando al mismo tiempo el principio de proporcionalidad.

En cuanto a la parte final, cabe destacar que se modifica la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, para introducir en su régimen de control y sancionador, y en la tipificación de las infracciones, nuevos apartados sobre el régimen de contención de rentas. Asimismo, debe mencionarse una disposición adicional específica de naturaleza procesal, impuesta por las particularidades de la nueva regulación sustantiva en este campo: al amparo de la competencia reconocida a la Generalidad por el artículo 130 del Estatuto, la disposición trasladada al ámbito de los juicios verbales las disputas entre arrendador y arrendatario sobre el importe de la renta y sobre una eventual pretensión de reembolso de excesos percibidos por la parte arrendadora en contratos sujetos al régimen especial de contención de rentas, si bien la Ley apuesta claramente por la resolución extrajudicial de los conflictos que puedan generarse en razón de los contratos de alquiler, y determina en este sentido el marco en el que deben inscribirse los procesos de mediación y arbitraje, bajo el principio de colaboración.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El objeto de la presente ley es regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurren las siguientes circunstancias:

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

2. 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.

CAPÍTULO II

Régimen especial de contención de rentas en contratos de arrendamiento en áreas con mercado de vivienda tenso

Sección primera. Declaración de áreas con mercado de vivienda tenso

Artículo 2. Requisitos para la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso.

Son áreas con mercado de vivienda tenso los municipios o partes de municipio que están especialmente 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. Esta situación de riesgo puede venir determinada por el cumplimiento de cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) Que la media del precio de los alquileres de vivienda experimente en dicha área un crecimiento sostenido claramente superior al de la media del territorio de Cataluña.
- b) Que la carga del coste del alquiler de la vivienda en el presupuesto personal o familiar supere de media en dicha área el treinta por ciento de los ingresos habituales de los hogares, o que la media del precio de los alquileres de vivienda supere el treinta por ciento de la renta media de las personas menores de treinta y cinco años.
- c) Que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores al momento de la declaración, un crecimiento interanual acumulado de al menos tres puntos porcentuales por encima de la tasa interanual del índice de precios al consumo de Cataluña.

Artículo 3. Procedimiento para la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso.

1. La competencia para efectuar la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso y para acordar su revisión corresponde al departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, sin perjuicio de lo establecido por los apartados 2 y 3.

2. La competencia a la que se refiere el apartado 1 puede ser ejercida también por siguientes entes locales en sus respectivos ámbitos territoriales:

- a) En la ciudad de Barcelona, por el Ayuntamiento de Barcelona, mediante un acuerdo del órgano municipal competente.
- b) En el ámbito metropolitano de Barcelona, por el Área Metropolitana de Barcelona, por iniciativa propia o a solicitud de los municipios que la integran, mediante acuerdo del Consejo Metropolitano.

3. La Administración que pretenda iniciar el procedimiento para la declaración como área con mercado de vivienda tenso de un área que quede integrada total o parcialmente en uno de los ámbitos territoriales a los que se refiere el apartado 2 debe comunicarlo a las demás administraciones competentes para efectuar dicha declaración. En este supuesto, si, en el plazo de un mes desde la recepción de la comunicación inicial, otra de las administraciones competentes manifiesta la voluntad de iniciar el procedimiento, el inicio, la tramitación y la finalización del procedimiento corresponderá a la Administración territorialmente más cercana al área afectada, que deberá facilitar la participación de las demás administraciones implicadas.

4. La iniciativa para efectuar la declaración de un área con mercado de vivienda tenso puede partir del municipio o municipios afectados o de los entes locales supramunicipales en los que estén integrados, a través de un acuerdo del pleno de la correspondiente corporación.

5. Para formular la declaración de un área con mercado de vivienda tenso, se requiere:
- a) Una memoria explicativa de los motivos que aconsejan formularla, de las circunstancias que la justifican y de los hechos que acreditan su conveniencia, así como de los motivos que justifican su duración concreta.
 - b) Un informe preceptivo del ayuntamiento o ayuntamientos de los municipios afectados.
 - c) La observancia de los trámites de consulta, audiencia e información pública previstos para los procedimientos de elaboración de disposiciones de carácter general.
6. La declaración de un área con mercado de vivienda tenso, y sus eventuales revisiones, deben publicarse en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya» y en los portales de la transparencia de la Generalidad y de los municipios afectados.
7. Por razones de interés público, y dadas las características y el dinamismo del mercado inmobiliario, los procedimientos para la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso pueden tramitarse por vía de urgencia.

Artículo 4. Contenido de la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso y período de vigencia.

1. La declaración de un área con mercado de vivienda tenso debe incluir una relación de las actuaciones que las administraciones implicadas, tanto la administración que la formula como, si es distinta, la que la instó, llevarán a cabo durante todo el período de vigencia del correspondiente régimen, a fin de atenuar o revertir la situación de mercado tenso, en ejercicio de las respectivas competencias y en colaboración con otras administraciones, en el marco de los instrumentos locales, supralocales y generales de planificación y programación de vivienda.
2. La declaración de un área con mercado de vivienda tenso debe indicar la duración del correspondiente régimen, que no puede exceder de cinco años desde la publicación de la declaración en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».
3. La declaración de un área con mercado de vivienda tenso puede ser revisada, para acortar su duración o para dejarla sin efecto, si cambian las circunstancias que la motivaron, y también puede ser prorrogada, una o más veces, si la situación lo justifica y se acredita esa necesidad, por un período máximo de tiempo no superior a su duración inicial, en los términos regulados por el artículo 3.

Artículo 5. Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas.

La declaración de un municipio o de parte de un municipio como área con mercado de vivienda tenso requiere que en todo el territorio afectado por la declaración sea de aplicación el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas determinado por el departamento competente en materia de vivienda.

Sección segunda. Régimen de contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

Artículo 6. Determinación de la renta inicial del alquiler.

1. En los contratos de arrendamiento de vivienda que se concluyan en un área con mercado de viviendas tenso y estén comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente ley, la renta pactada al inicio del contrato 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) No puede sobrepasarse la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, actualizada en cualquier caso 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, si la vivienda afectada se ha arrendado en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley.

2. El criterio establecido en la letra b del apartado 1 no es de aplicación 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. 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 establecido en la letra a del artículo 6.1, y le es aplicable únicamente como límite la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido por la letra b del artículo 6.1, entendiéndose que, 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.

4. Lo establecido por el apartado 3 no es aplicable si los ingresos del arrendatario son iguales o inferiores a 3,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña ponderado.

5. 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.

Artículo 7. *Determinación del precio de referencia.*

1. El precio de referencia para los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos al régimen de contención de precios regulado por la presente ley 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 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. 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.

2. El escrito en el que se formalice un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto al régimen de contención de precios regulado por la presente ley 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.

3. El arrendador de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios regulado por la presente ley puede proponer un incremento de la renta inicial respecto al precio de referencia, de forma análoga a lo establecido por el artículo 11 para las obras de mejora, 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, entendiéndose 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 al que se refiere el apartado 4.

4. 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 que las partes contratantes acuerden, atendiendo a determinadas características específicas de la vivienda objeto de arrendamiento, incrementar o disminuir el valor indicado por el índice de referencia, con una variación de como máximo un cinco por ciento.

5. El incremento o minoración del valor determinado por el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, acordado por las partes contratantes en virtud de lo establecido en el apartado 4, debe basarse en la concurrencia de al menos tres de las siguientes características específicas, que deben constar en el contrato, junto con los elementos que permitan su acreditación:

- 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.

6. Si, en un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto al régimen de contención de precios regulado por la presente ley, las partes contratantes no indican el importe exacto que consideran como precio de referencia, se entiende que ese importe se corresponde con el determinado en el apartado 1.

7. 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. 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.

Artículo 8. *Actualización de la renta.*

En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, la renta establecida por el contrato sólo puede actualizarse de acuerdo con la normativa reguladora de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Artículo 9. *Gastos generales y de servicios individuales.*

1. En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, 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.

2. 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 retornarle la correspondiente diferencia.

Artículo 10. *Arrendamiento de viviendas nuevas o rehabilitadas.*

En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente 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 debe determinarse de acuerdo con lo establecido por el artículo 6, sin perjuicio de los acuerdos que puedan adoptarse con las administraciones competentes.

Artículo 11. *Obras de mejora.*

1. En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, 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.

2. A efectos de la presente ley, 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.

Artículo 12. *Reembolso de cantidades percibidas en exceso.*

En las viviendas arrendadas con sujeción al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, 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.

Artículo 13. *Deber de informar sobre el régimen de contención de rentas en las ofertas de arrendamiento de viviendas en áreas con mercado de vivienda tenso.*

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 a los que se refiere el artículo 10, 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.

Sección tercera. Régimen de control y régimen sancionador

Artículo 14. *Régimen de control y régimen sancionador de aplicación.*

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.

CAPÍTULO III

Modificaciones legislativas en el ámbito del derecho a la vivienda*Sección primera. Modificación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda*Artículo 15. *Modificación del artículo 124 de la Ley 18/2007.*

Se añade un apartado, el 4, al artículo 124 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, relativo a las infracciones graves, con el siguiente texto:

«4. Son infracciones graves en materia de contención de rentas:

a) Incumplir en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas las reglas esenciales del mismo relativas a la determinación de la renta.

b) Establecer la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del régimen de contención de rentas, si la renta fijada supera en un veinte por ciento o más dicho importe máximo.

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 del contrato de arrendamiento anterior necesario para determinar el precio de referencia.»

Artículo 16. *Modificación del artículo 125 de la Ley 18/2007.*

1. Se modifica la letra f del apartado 2 del artículo 125 de la Ley 18/2007, relativo a las infracciones leves, que queda redactada del siguiente modo:

«f) No hacer constar el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas, o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, en la publicidad de viviendas para alquilar que incluya el precio del alquiler, en las ofertas de arrendamientos urbanos de viviendas o en los contratos de arrendamientos urbanos de viviendas.»

2. Se añade un apartado, el 4, al artículo 125 de la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«4. Son infracciones leves en materia de contención de rentas:

a) Establecer la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del citado régimen, si la renta fijada supera dicho importe máximo en menos de un veinte por ciento.

b) No adjuntar al contrato o no facilitar al arrendatario el documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice que corresponda a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en euros por metro cuadrado, con especificación de los márgenes inferior y superior, o la información relativa a la fecha o el importe de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento anterior, si son necesarios para determinar la nueva renta, así como falsear o alterar la información mencionada en perjuicio del arrendatario.»

Sección segunda. Modificación de la Ley 24/2015, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética

Artículo 17. Modificación del artículo 5 de la Ley 24/2015.

Se modifica el apartado 3 del artículo 5 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Una vez verificada la situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con lo establecido por los apartados 1 y 2, y una vez formulada la oferta de alquiler social, en los términos del apartado 7, si los afectados la rechazan, el demandante podrá iniciar el procedimiento judicial, a través de una demanda acompañada necesariamente de la documentación que acredite que se ha formulado la oferta de alquiler social.»

Sección tercera. Modificación de la Ley 4/2016, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial

Artículo 18. Modificación del artículo 16 de la Ley 4/2016.

Se modifica la letra d del apartado 4 del artículo 16 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que queda redactada del siguiente modo:

«d) La obligación de realojo es aplicable antes de la adquisición del dominio en el caso al que se refiere el apartado 2.a, con anterioridad a la presentación de la demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago de las rentas de alquiler, a través de una demanda acompañada necesariamente de la documentación que acredite que se ha formulado la oferta de alquiler social.»

Artículo 19. Derogación de la disposición final sexta de la Ley 24/2016.

Queda derogada la disposición final sexta de la Ley 4/2016.

Disposición adicional 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.

Disposición adicional 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.

Disposición adicional tercera. Resolución extrajudicial de conflictos.

El departamento competente en materia de mediación en el ámbito del derecho privado, en colaboración con el departamento competente en materia de vivienda, y con la participación de las entidades representativas de personas arrendatarias y de los

agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, debe impulsar el establecimiento de sistemas de resolución extrajudicial de los conflictos que, en contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, 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.

Disposición adicional 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.

Disposición adicional 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.

Disposición adicional sexta. *Seguimiento y evaluación de las medidas de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.*

1. El Gobierno, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley, y a propuesta de los departamentos competentes en materia de derecho civil y de vivienda, debe constituir una comisión encargada de realizar el seguimiento y la evaluación de las medidas que determina la presente ley, así como de las medidas que se adopten al amparo de la regulación que en ella se contiene.

2. La comisión de seguimiento y evaluación a la que se refiere el apartado 1 debe estar integrada por personas designadas en representación de la Administración de la Generalidad, de los gobiernos locales de Cataluña, de las entidades representativas de las personas arrendatarias y de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios y de las corporaciones públicas con funciones directamente relacionadas con el acceso a la vivienda, y también pueden participar en ella personas expertas en la materia, en calidad de miembros de la comisión o como personas invitadas a sus sesiones. En cualquier caso, la participación en la comisión o en sus trabajos no da derecho a dietas ni a otras indemnizaciones.

3. La comisión de seguimiento y evaluación a la que se refiere el apartado 1 debe elevar anualmente al Gobierno un informe relativo al seguimiento, la evaluación y, en su caso, las propuestas de mejora de las medidas adoptadas, especificando en cada caso el apoyo con que cuentan y las consideraciones de que sean objeto. El Gobierno debe remitir el informe mencionado al Parlamento de Cataluña, con la indicación, en su caso, de las medidas que haya adoptado y de las que considere conveniente adoptar.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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, que son aquellos en los que las rentas del alquiler han sufrido un incremento de más de un veinte por ciento en el período comprendido entre los años 2014 y 2019, pertenecientes al Área Metropolitana de Barcelona o con una población de más de veinte mil habitantes. 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.

Disposición final primera. *Proyecto de ley de regulación de los contratos de arrendamiento de bienes.*

El Gobierno debe aprobar en el plazo de nueve meses un proyecto de ley de regulación de los contratos de arrendamiento de bienes.

Disposición final segunda. *Revisión de los criterios para la determinación de la renta inicial de los alquileres.*

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.

Disposición final tercera. *Marco competencial.*

La presente ley se dicta al amparo del artículo 129 del Estatuto de autonomía de Cataluña, por el que se atribuye a la Generalidad de Cataluña la competencia exclusiva en materia de derecho civil, salvo en las materias que el artículo 149.1.8 de la Constitución atribuye al Estado, y del artículo 137 del Estatuto de autonomía, por el que se atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en materia de vivienda. La disposición adicional tercera y los artículos 17 y 18 se dictan al amparo del artículo 130 del Estatuto de autonomía de Cataluña, que establece que corresponde a la Generalidad dictar las normas procesales específicas que deriven de las particularidades del derecho sustantivo de Cataluña.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», con las siguientes excepciones:

- a) Los preceptos que puedan conllevar gastos con cargo a los presupuestos de la Generalidad producirán efectos en el momento de la entrada en vigor de la ley de presupuestos correspondiente al ejercicio presupuestario inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente ley.
- b) 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.

ANEXO

Municipios incluidos en la declaración transitoria de áreas con mercado de vivienda tenso

1. Badalona.
2. Barberà del Vallès.
3. Barcelona.
4. Blanes.
5. Calafell.
6. Castellar del Vallès.
7. Castelldefels.
8. Cerdanyola del Vallès.
9. Cornellà de Llobregat.
10. Esplugues de Llobregat.
11. Figueres.
12. Gavà.
13. Girona.
14. Granollers.
15. L'Hospitalet de Llobregat.
16. Igualada.
17. Lleida.
18. Manlleu.
19. Manresa.
20. Martorell.
21. El Masnou.
22. Mataró.
23. Molins de Rei.
24. Montcada i Reixac.
25. Montgat.
26. Olesa de Montserrat.
27. Olot.
28. Palafrugell.
29. Pallejà.
30. Pineda.
31. El Prat de Llobregat.
32. Premià de Mar.
33. Reus.
34. Ripollet.
35. Rubí.
36. Sabadell.
37. Salou.
38. Salt.
39. Sant Adrià de Besòs.
40. Sant Andreu de la Barca.
41. Sant Boi de Llobregat.
42. Sant Cugat del Vallès.
43. Sant Feliu de Guíxols.
44. Sant Feliu de Llobregat.
45. Sant Joan Despí.
46. Sant Just Desvern.
47. Sant Pere de Ribes.
48. Sant Vicenç dels Horts.
49. Santa Coloma de Gramenet.
50. Santa Perpètua de Mogoda.
51. Sitges.

52. Tarragona.
53. Terrassa.
54. Tortosa.
55. El Vendrell.
56. Vic.
57. Viladecans.
58. Vilafranca del Penedès.
59. Vilanova i la Geltrú.
60. Vilassar de Mar.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 18 de septiembre de 2020.–El Presidente de la Generalidad de Cataluña, Joaquim Torra i Pla.

(Publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 8229, de 21 de septiembre de 2020)