



## Cómo afecta a propietarios e inquilinos la nueva Ley 11/2020 que limita el precio del alquiler en Cataluña

Con fecha 23 de septiembre de 2020 entra en vigor la Ley 11/2020 de 18 de septiembre sobre medidas urgentes en materia de contención de alquileres.

### 1.- Arrendamientos que aplica la nueva ley.

El objeto de la ley es regular las rentas de los contratos de arrendamiento de vivienda, que sea la residencia permanente del arrendatario y que estén situadas en un área que haya sido declarada con mercado de vivienda tenso (encontrará al final de la circular el listado de municipios). Esta situación de riesgo la determina:

- » Si el alquiler en la zona ha tenido un crecimiento superior a la media de Cataluña.
- » Si la media del coste del alquiler supera el 30% de los ingresos habituales del inquilino.
- » O que los precios hayan subido en 5 años más que el IPC catalán.

La competencia para efectuar la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso corresponde a la Generalitat o de los entes municipales. En Barcelona, le corresponde al Ayuntamiento de Barcelona, a la Área Metropolitana de Barcelona y/o al Consejo Metropolitano.

#### → Importante para tener en cuenta:

- **La ley no afecta a los contratos que están en vigor.**
- Sí afectará en caso de novación del contrato, siempre que suponga una ampliación de la duración del contrato o una modificación de la renta.
- No se podrán subir los alquileres si la renta está por debajo del índice de referencia (la única excepción que marca la ley es si el propietario necesita el dinero para vivir).
- Es aplicable a contratos de arrendamientos posteriores al 1 de enero de 1995.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

- Únicamente se puede cobrar más de lo que establece el índice de referencia, si la vivienda tiene unas características específicas. Como por ejemplo piscina, zona comunitaria o vistas especiales (en cualquier caso, no puede ser superior al 5% de lo que marca el índice de referencia).
- Las obras de mejora / rehabilitación pueden incrementar el precio del alquiler.
- Se prevén sanciones entre 3.000-90.000 euros si no se cumple con las estipulaciones de la Ley.
- Por último, se establece un reembolso de las cuantías percibidas en exceso en aquellas rentas que sobrepasen los límites establecidos.

## 2.- Cálculo de la renta.

Para calcular si el alquiler se encuentra dentro de los parámetros fijados, nos debemos remitir al índice de referencia. El importe de la renta es el resultado de aplicar la superficie útil de la vivienda arrendada x el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas medio (sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior).

Únicamente se puede tener en cuenta los márgenes si **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.**

Únicamente se puede incrementar o disminuir, si las características específicas de la vivienda objeto de arrendamiento, concurren al **menos tres de las siguientes** características específicas, que deben constar en el contrato:

- 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 contrato de arrendamiento debe ir acompañado del documento que genera el sistema 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 y especificando los márgenes de precio inferior y superior.

Para hacernos una idea aproximada de cuál debería ser el alquiler, la Agencia de Vivienda de Cataluña ha creado un aplicativo que encontrarán en el siguiente enlace:

<http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

## 3.- Posibilidad de modificar la renta.

Para los casos en que el propietario realice obras de mejora en la vivienda, se permitirá aumentar la renta siempre y cuando haya transcurrido el plazo mínimo obligatorio de duración del contrato.

## 4.- Reembolso cuantías cobradas en exceso.

Por último, se establece un reembolso de las cuantías percibidas en exceso en aquellas rentas que sobrepasen los límites establecidos.

---

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>

---



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

**5.- Municipios incluidos en la declaración transitoria de áreas con mercado de vivienda tenso:**

Badalona	Igualada	El Prat de Llobregat	Sant Just Desvern
Barberà del Vallès	Lleida	Premià de Mar	Sant Pere de Ribes
Barcelona	Manlleu	Reus	Sant Vicenç dels Horts
Blanes	Manresa	Ripollet	Santa Coloma de Gramenet
Calafell	Martorell	Rubí	Santa Perpètua de Mogoda
Castellar del Vallès	El Masnou	Sabadell	Sitges
Castelldefels	Mataró	Salou	Tarragona
Cerdanyola del Vallès	Molins de Rei	Salt	Terrassa
Cornellà de Llobregat	Montcada i Reixac	Sant Adrià de Besòs	Tortosa
Esplugues de Llobregat	Montgat	Sant Andreu de la Barca	El Vendrell
Figueres	Olesa de Montserrat	Sant Boi de Llobregat	Vic
Gavà	Olot	Sant Cugat del Vallès	Viladecans
Girona	Palafugell	Sant Feliu de Guíxols	Vilafranca del Penedès
Granollers	Pallejà	Sant Feliu de Llobregat	Vilanova i la Geltrú
L'Hospitalet de Llobregat	Pineda	Sant Joan Despí	Vilassar de Mar

Puede consultar el texto íntegro de la Ley 11/2020 en el siguiente enlace:

[http://m.gencat.cat/mobi\\_dogc/AppJava/pages/Content.htm?numDOGC=8229&versionId=1812918&dateDOGC=21.9.2020&contentId=881998&viewportWidth=1024&viewportHeight=1024](http://m.gencat.cat/mobi_dogc/AppJava/pages/Content.htm?numDOGC=8229&versionId=1812918&dateDOGC=21.9.2020&contentId=881998&viewportWidth=1024&viewportHeight=1024)




---

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>

---



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.