



## ¿Cómo han quedado los límites en los alquileres en Catalunya?

El pasado 15 de marzo se publicó en el BOE la Resolución por la que se declaraban 140 municipios de Cataluña como zonas de mercado residencial tensionado. Esta es una de las novedades que introdujo la nueva Ley 12/2023 de 24 de mayo, para el derecho a la vivienda, que regulaba una serie de medidas que afectaban a los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

### 1. ¿Qué entendemos por zonas de mercado residencial tensionado?

Son aquellas áreas donde hay un riesgo elevado de que la oferta de vivienda sea insuficiente para la población debido a las características del mercado de la vivienda, como pueden ser los precios elevados de alquiler o de hipoteca. La finalidad de la Ley, es encontrar un equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en dichas zonas.

No obstante, estas medidas están generando muchas preocupaciones a los expertos en el mercado de alquiler y propietarios, ya que regulaciones similares que han sido aplicadas en otros países con anterioridad, han terminado

---

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



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.

provocando el efecto contrario al pretendido por la ley: disminución de la oferta y aumento de los precios.

## 2. ¿A quién afectan las zonas de mercado residencial tensionado y cuáles son los municipios declarados cómo tal?

Esta regulación afectará tanto a los grandes tenedores como a los pequeños, aunque de forma distinta. Cabe recordar que, aunque la ley estatal define a los grandes tenedores como aquellos que tienen 11 o más inmuebles en propiedad, en Cataluña se ha limitado a 5 inmuebles.

Cataluña es la primera comunidad autónoma que ha declarado zonas de mercado residencial tensionado un total 140 municipios que se encuentran repartidos en las cuatro provincias. Puedes consultar los municipios que han sido declarados como zona de mercado residencial tensionado aquí. Para declarar una zona como tensionada debe darse uno de estos dos criterios:

- a. Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b. Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

## 3. ¿Cómo afecta la normativa al alquiler de un inmueble que se encuentre en un municipio declarado como zona tensionada?

Los propietarios de estas viviendas no podrán aumentar las rentas de manera discrecional, no obstante, estas limitaciones se aplicarán a los contratos firmados a partir de la declaración de la zona como tensionada. Es decir, la normativa no tiene carácter retroactivo. Para los contratos que ya estuvieran

---

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

---



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.

en vigor, se permite la actualización anual de la renta fijada en el 3% para 2024.

Los grandes tenedores no podrán fijar un alquiler superior al contemplado en el Índice de Precios de Referencia fijado por el Gobierno para aquel inmueble en concreto. Si el inmueble ya estaba alquilado por un precio inferior al que marca el Índice, tampoco podrá aumentarse (salvo en el porcentaje de actualización anual permitido del 3%). De entre estas dos limitaciones, se tendrá en cuenta el **precio más beneficioso para el arrendatario**.

Los propietarios que no sean grandes tenedores que deseen alquilar su vivienda no podrán fijar el alquiler en un precio superior al que tenían con anterioridad. Es decir, al nuevo inquilino no se le podrá cobrar un alquiler superior al que se le cobraba al antiguo (sí se permite la actualización anual de la renta). La ventaja que tienen estos propietarios, en comparación con los grandes tenedores es que, si al antiguo inquilino se le estaba cobrando un alquiler superior al marcado por el Índice de Precios de Referencia, se va a poder seguir manteniendo, al no estar estos sometidos al límite máximo fijado por el Índice.

#### 4. ¿Y qué ocurre si nunca se ha alquilado el inmueble o no lo ha estado en los últimos cinco años?

En los nuevos contratos firmados en zonas tensionadas, para una vivienda que nunca ha estado alquilada o que lleva los últimos 5 años sin alquilarse, la renta quedará limitada al Índice de Precios de Referencia, con independencia de ser o no gran tenedor.

#### 5. ¿Hay alguna excepción al límite que fija el Índice de Precios de Referencia para los nuevos contratos?

Existen determinadas circunstancias en las que la ley permite aumentar el precio del nuevo contrato por encima del Índice, en un máximo del 10%. Estas son:

- Que se firme un contrato por un período máximo de 10 años.
- Que la vivienda se haya reformado en los últimos dos años en los términos previstos en el artículo 41 apartado 1 del Reglamento del IRPF.

---

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

---



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.

- Si se han hecho reformas en los dos últimos años que permitan un ahorro de energía no renovable igual o superior al 30%, se ha mejorado la accesibilidad.
- Si se han hecho reformas en los dos últimos años que mejoren la accesibilidad de la vivienda.

\*CIRCULAR ETL.



---

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

---



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.