

Ley 11/2020 de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de alquiler de vivienda.

El objetivo de la ley es la regulación de los contratos de alquiler de vivienda, con el fin de garantizar el acceso a una vivienda digna, y contener el aumento de las rentas en zonas de alta densidad de población.

Afecta a un ámbito territorial de 60 municipios catalanes con una población de más de 20.000 habitantes, esta regulación permite a la administración cualificar determinadas zonas del territorio como áreas con mercado de la vivienda tensionado y así poder sujetar los contratos de arrendamiento de vivienda habitual a una contención de las rentas.

Este régimen se flexibiliza para las viviendas de obra nueva o para las viviendas de gran rehabilitación, que estarán exentas durante los primeros años de finalización de la obra.

Se excluyen también los contratos suscritos antes del 1 de enero de 1995, las viviendas de protección oficial, las viviendas asistenciales, y las que forman parte de inserción social.

Requisitos para ser área de mercado de la vivienda tensionado:

A) Que la media de precios de alquiler de vivienda experimente un aumento progresivo superior a la media de Cataluña.

B) Que el coste destinado por el inquilino al alquiler sea superior al 30% de sus ingresos, o que la media del precio de los alquileres supere el 30 % de la renta mínima para menores de 35 años.

C) Que el precio de los alquileres de vivienda haya subido los últimos cinco años, tres puntos más que el IPC de Cataluña.

La competencia para su declaración es de la Generalitat, del ayuntamiento de Barcelona, i del Área metropolitana, y la declaración no puede superar los 5 años, pero puede ser revisada para recortar los plazos y prorrogada.

Precio del alquiler:

La ley fija que en estas zonas el no precio del alquiler no puede aumentar respecto al contrato anterior, (si se firmó en los últimos 5 años) y que si una vivienda tenia un precio por sobre de la media de la zona, el nuevo contrato no podrá superar el índice de precios de la Generalitat.

(quedan fuera los contratos entre relaciones de parentesco y los firmados por un propietario vulnerable) .

Cómo se calcula el índice ?

Existe un indicador de consulta pública, en la web de la Generalitat, un indicador en el que se valoran parámetros, como los metros, plaza de aparcamiento, estado de mantenimiento, mobiliario, ascensor, etc...

El importe de gastos generales y suministros deberá detallarse y concretarse al margen de la renta propia del arrendamiento.

Propietarios vulnerables:

Los propietarios o unidades de convivencia con ingresos iguales o inferiores a 2.5 veces el Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña, lo que equivaldría a unos 1.900 euros contando con las rentas del alquiler no estarán obligados a congelar el precio actual del alquiler a sus inquilinos. (si la renta es inferior podría incrementarla hasta igualarla) .

Ahora bien, si el inquilino tiene ingresos inferiores a 3.5 veces el IRSC, no se podrá elevar el precio actual del alquiler de la vivienda.

Obras de mejora:

Si el propietario realiza obras de mejora fuera de las obligas por ley, podrá subir el precio del arrendamiento según determina la Lau Estatal, lo que supone un incremento ponderado con un máximo del 20 % del precio del alquiler, y deberá justificar el gasto e importe de las mismas.

Solicitud de Reembolso de las cantidades pagadas en exceso :

En el caso de que la vivienda arrendada a partir de ahora estuviera sujeta a este límite y se sobrepase la renta establecida en los índices de referencia, el arrendatario podrá solicitar la restitución de las cantidades abonadas en exceso.

Se estable a su vez un régimen disciplinario con multas y sanciones para los propietarios que incumplan la ley con multas que oscilaran entre los 3.000 y los 90.000 euros.

El propietario deberá hacer constar en todo caso en el momento de ofrecer la vivienda, una oferta de alquiler, con el precio de referencia de la zona.

Cabe señalar que esta ley con toda probabilidad será impugnada ante el TC debido a diversos criterios de índole política, y una vez admitido a trámite el recurso, quedará suspendida .