

Nueva normativa catalana en materia de arrendamientos

La prensa se ha hecho eco de la reciente aprobación en Cataluña de dos normas controvertidas que, dejando al margen las dudas de constitucionalidad que suscitan algunos de sus preceptos, tienen en la actualidad una repercusión práctica relevante para arrendadores y arrendatarios:

- (i) Por un lado, la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (la “LCR”), que establece un régimen de limitación de las rentas arrendaticias en determinadas áreas geográficas consideradas de “mercado de vivienda tenso”.

Se trata de un tema de máxima actualidad, en un momento en que, en el marco de la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado, PSOE y Unidas Podemos han alcanzado un acuerdo relativo a la aprobación de una norma en materia de contención de rentas a nivel nacional.

- (ii) Por otro lado, el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados (el “DL”), norma que se aprueba a raíz de las nuevas medidas adoptadas en Cataluña para contener la pandemia de COVID-19, con el objetivo de paliar la incidencia de dichas medidas en las actividades comerciales e industriales de venta al público llevadas a cabo en locales arrendados.

Es una norma sin precedentes en derecho comparado, dado que el mero requerimiento enviado por el arrendatario al arrendador emplazándole a negociar implica la aplicación automática de los descuentos en renta (y en los demás importes a cargo del arrendatario) estipulados en la norma.

Ambas normas se hallan en vigor desde el día de su respectiva publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Juan A. Pérez Rivarés. Inmobiliario. Barcelona

Joan Andreu Cortada. Inmobiliario. Barcelona

1. CONTENCIÓN DE RENTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La LCR establece un régimen excepcional de limitación de rentas arrendaticias aplicable a los arrendamientos de viviendas situadas en determinadas zonas de Cataluña.

1.1. ¿A qué arrendamientos es aplicable el régimen de contención de rentas?

El régimen de contención de rentas es de aplicación a un arrendamiento de vivienda cuando se trate de la vivienda permanente del arrendatario y esté ubicada en lo que la norma considera un

“área de mercado de vivienda tenso”.⁴ La Ley considera “áreas de mercado de vivienda tenso” aquellas ciudades (o partes de ciudades) donde hay un riesgo específico de falta de viviendas en régimen de arrendamiento a precio asequible. Ello tiene lugar si, por ejemplo, (i) la renta ha aumentado claramente y de forma sostenida por encima de la media territorial, (ii) el coste del arrendamiento supera el 30 % de los ingresos individuales o familiares, o (iii) la renta ha aumentado durante los últimos cinco años más de un 3 % respecto al IPC catalán.

De forma excepcional, la Ley enumera sesenta municipios en los que el régimen de contención de rentas es de aplicación durante el plazo de un año desde su entrada en vigor (esto es, hasta el 21 de septiembre de 2021). A partir de ese momento, el régimen de contención de rentas será de aplicación en los municipios o parte de ellos que sean declarados “área de mercado de vivienda tenso” por la autoridad competente.⁵

4.- -Se excluyen de su ámbito de aplicación los contratos de arrendamiento encuadrados en alguna de las siguientes categorías: (i) arrendamientos formalizados antes de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos (la “LAU”) el 1 de enero de 1995, conocidos habitualmente como “contratos de renta antigua”; (ii) arrendamientos que tengan por objeto viviendas sujetas a un régimen de protección oficial; (iii) arrendamientos de viviendas integradas en redes públicas de vivienda de inserción o formen parte del Fondo de vivienda en alquiler destinado para políticas sociales; (iv) arrendamientos de carácter asistencial; y (v) arrendamientos formalizados en aplicación de las normas sobre arrendamiento social obligatorio.

1.2. ¿Cómo opera el régimen de contención de rentas?

El régimen de contención de rentas se instrumenta a partir del índice de referencia de precios de alquiler (el “Índice”) que publica la Agencia de la Vivienda de Cataluña. El Índice indica la renta media (en €/m²) de una zona específica de una ciudad para una vivienda de una determinada superficie y características, y está accesible en la página web de la Agencia de la Vivienda.

Como regla general, la renta máxima que se acuerde en los nuevos contratos de arrendamiento que se firmen tras la entrada en vigor de la norma —los arrendamientos que se hallaban vigentes a la entrada en vigor de la LCR no se ven afectados, salvo que se noven para ampliar su duración o modificar la renta— no puede exceder de ninguno de los dos límites siguientes:

- i) la renta determinada por el Índice para una vivienda de características análogas; y

5.- La competencia para la declaración de un área como de mercado de vivienda tenso corresponde, por defecto, al órgano competente en materia de vivienda de la Generalitat. Asimismo, serán competentes el Ayuntamiento, en el caso de la ciudad de Barcelona, y el Consejo Metropolitano de Barcelona (a iniciativa propia o de cualquiera de los municipios que lo integren), en el caso del área metropolitana de Barcelona. Finalmente, se prevé que, aun cuando no sea la autoridad competente, la iniciativa para la declaración de un municipio como de área de mercado de vivienda tenso pueda partir del propio municipio afectado o del órgano supramunicipal en el que esté integrado.

ii) la renta establecida en el anterior contrato de arrendamiento, actualizada con arreglo al índice de garantía de competitividad de forma acumulada en el período transcurrido entre la fecha del anterior contrato y el nuevo contrato, siempre y cuando la vivienda haya estado arrendada durante los últimos cinco años anteriores a la entrada en vigor de la LCR.

El límite referido en el numeral (ii) anterior no es de aplicación cuando (a) el contrato anterior se hubiese formalizado entre parientes y antes de la entrada en vigor de la LCR, o (b) tuviese la consideración de contrato inicialmente excluido del ámbito de aplicación de la LCR.⁶

Sin perjuicio de lo anterior, la LCR estipula que la renta determinada por el Índice puede verse incrementada si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

i) a propuesta del arrendador, si en la vivienda se hubieran efectuado, durante el año anterior, obras que hayan mejorado la seguridad, habitabilidad, confortabilidad o eficiencia energética. Este incremento se determinará aplicando las reglas previstas en la LAU, es decir, aplicando al capital invertido (descontadas las ayudas públicas) el interés legal del dinero, sin que el aumento exceda del 20 % de la renta vigente; o

ii) por acuerdo entre las partes, si concurren en la vivienda, al menos, tres de las siguientes características en el inmueble arrendado: ascensor, aparcamiento, mobiliario, calefacción / aire acondicionado, zonas comunes tales como jardines o terrados, piscina, conserjería o vistas especiales. El incremento en este caso sería de hasta un 5 % como máximo.

Estos dos posibles incrementos no son acumulativos, de manera que la aplicación del incremento referido en el numeral (i) anterior es incompatible con la prevista en el numeral (ii).

Asimismo, cabe destacar que la LCR obliga a que en todas las ofertas de alquiler de viviendas ubicadas en un área que haya sido declarada área con mercado de vivienda tenso se informe del valor que les resulta de aplicación según el Índice, así como, en su caso, de la renta del contrato anterior.

La LCR estipula que cualquier cantidad cobrada por el arrendador en exceso (en contravención del régimen de contención de rentas) dará derecho al arrendatario a su restitución y al pago del interés legal del dinero incrementado en tres puntos. Además, establece un régimen sancionador con multas que pueden llegar hasta los 90.000 euros en caso de infracción grave.

6.- Sin embargo, cuando el arrendador es una persona física y los ingresos de su unidad familiar no exceden de 2,5 veces el Índice de Renta de Suficiencia de Cataluña ("IRSC"), únicamente está vinculado por la renta del contrato de arrendamiento anterior, salvo que fuera inferior al Índice, en cuyo caso la renta podrá incrementarse hasta

alcanzar el Índice. Ahora bien, esta matización no será de aplicación si el arrendatario tiene unos ingresos iguales o inferiores a 3,5 veces el IRSC.

Excepcionalmente, el régimen de contención de rentas se flexibiliza en los contratos de alquiler de viviendas de obra nueva y los que resulten de un proceso de gran rehabilitación, en cuyo caso, además de concederse una moratoria de tres años desde la entrada en vigor de la LCR, se establece que durante los cinco años siguientes a la obtención del certificado de final de obra la renta inicial no podrá exceder del margen superior del Índice publicado en la página web de la Agencia de la Vivienda. Transcurrido dicho plazo, será de aplicación el régimen ordinario descrito en los párrafos anteriores.

2. MEDIDAS APLICABLES A LOCALES DE NEGOCIO ARRENDADOS

La reciente aprobación del DL se enmarca en el contexto de la adopción de medidas para la protección de la salud pública frente a la crisis sanitaria derivada del COVID-19, entre las que se incluyen la reciente suspensión y restricción de determinadas actividades comerciales aprobadas por la Generalitat.

2.1. ¿A qué arrendamientos son aplicables las medidas?

Las medidas estipuladas en el DL son de aplicación a los contratos de arrendamiento de inmuebles situados en Cataluña, suscritos a partir

del 1 de enero de 1995, en los que se desarrollen actividades industriales o comerciales que se vean afectadas por medidas de suspensión de la actividad o de restricción del aprovechamiento material de tales inmuebles que adopten las autoridades competentes (que no se limitan, en el texto del DL, a las autonómicas o locales).⁷

2.2. ¿En qué consisten las medidas?

El DL faculta al arrendatario a requerir formalmente al arrendador una modificación “razonable y equitativa” de las condiciones contractuales al objeto de restablecer el equilibrio de las prestaciones.

El DL estipula que, en defecto de acuerdo de renegociación en el plazo de un mes desde el requerimiento formal de inicio de negociaciones, serán de aplicación los preceptos que se resumen a continuación:

- Reducción de la renta y demás importes:
 - a) En caso de suspensión de la actividad decretada por la autoridad competente, la renta y demás cantidades a cargo del arrendatario se verán reducidas en un 50 %, y ello mientras dure la suspensión.

7.- A diferencia de lo acaecido en las normas aprobadas por el Gobierno de la nación en el marco del primer estado de alarma, el DL no circunscribe su aplicación a ningún concreto tipo de arrendatario ni de arrendador, omitiéndose la mención a grandes tenedores contenida en la normativa catalana sobre viviendas vacías. Los efectos son

los mismos en todo caso, con independencia de que arrendador o arrendatario sea un grupo multinacional, un fondo de inversión o un particular con ingresos limitados.

- b) En caso de restricción parcial del aprovechamiento material del inmueble (p. ej., reducción del aforo o de los horarios) por la autoridad competente, la renta y demás cantidades a cargo del arrendatario se reducirán, mientras permanezcan vigentes las medidas restrictivas, en una cantidad proporcional a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble.
- Automatismo: Las referidas reducciones serán efectivas desde el requerimiento formal de inicio de negociaciones. En consecuencia, a partir de ese momento el arrendador deberá abstenerse de emitir facturas hasta que transcurra el plazo de un mes para negociar la modificación (o, si es anterior, hasta la fecha en que las partes alcancen un acuerdo).⁸
- Garantías: El arrendatario podrá exigir al arrendador que impute total o parcialmente las garantías otorgadas en el marco del contrato (salvo la fianza legal y cualesquiera otras depositadas en el organismo público

competente) al pago de las cantidades vencidas y no pagadas en concepto de renta y demás importes debidos bajo el contrato.⁹

- Facultad de desistimiento: En caso de que las medidas de suspensión (no las de restricción parcial) referidas en el apartado (a) anterior permanezcan vigentes durante más de tres meses dentro del año siguiente a la entrada en vigor del DL, el arrendatario estará facultado para desistir del contrato, sin penalización, desde que concurra esta circunstancia, mientras se mantenga, y hasta tres meses después del cese completo de las medidas de suspensión, siempre que se lo notifique al arrendador con no menos de un mes de antelación.

Por último, cabe destacar que el DL establece expresamente que los arrendatarios podrán ejercitar las facultades previstas en la norma con independencia de los acuerdos que, en su caso, hubieren alcanzado con carácter previo a su entrada en vigor.

8.- Pese a que la exposición de motivos de la norma se refiere específicamente a la autonomía de la voluntad de las partes y que su texto articulado prevé un proceso de renegociación, en la práctica, la propia norma vacía de contenido dicho proceso de renegociación, al establecer la aplicación automática de las medidas de reducción descritas a resultas del mero envío del referido requerimiento formal de inicio de negociaciones. Ello implica que el arrendatario solo estará incentivado a negociar en la medida en que considere que (en el marco de las conversa-

ciones) puede conseguir un trato mejor que las reducciones estipuladas por la norma, que devienen así en un mínimo garantizado para el arrendatario, sin perjuicio —lógicamente— de su deber de negociar de buena fe derivado del Código Civil. Este automatismo no tiene precedentes en derecho comparado.

9.- El arrendatario deberá reponer dichas garantías en el plazo de un año desde la finalización de las medidas adoptadas por la autoridad competente (o en el plazo inferior que reste hasta la finalización del contrato).