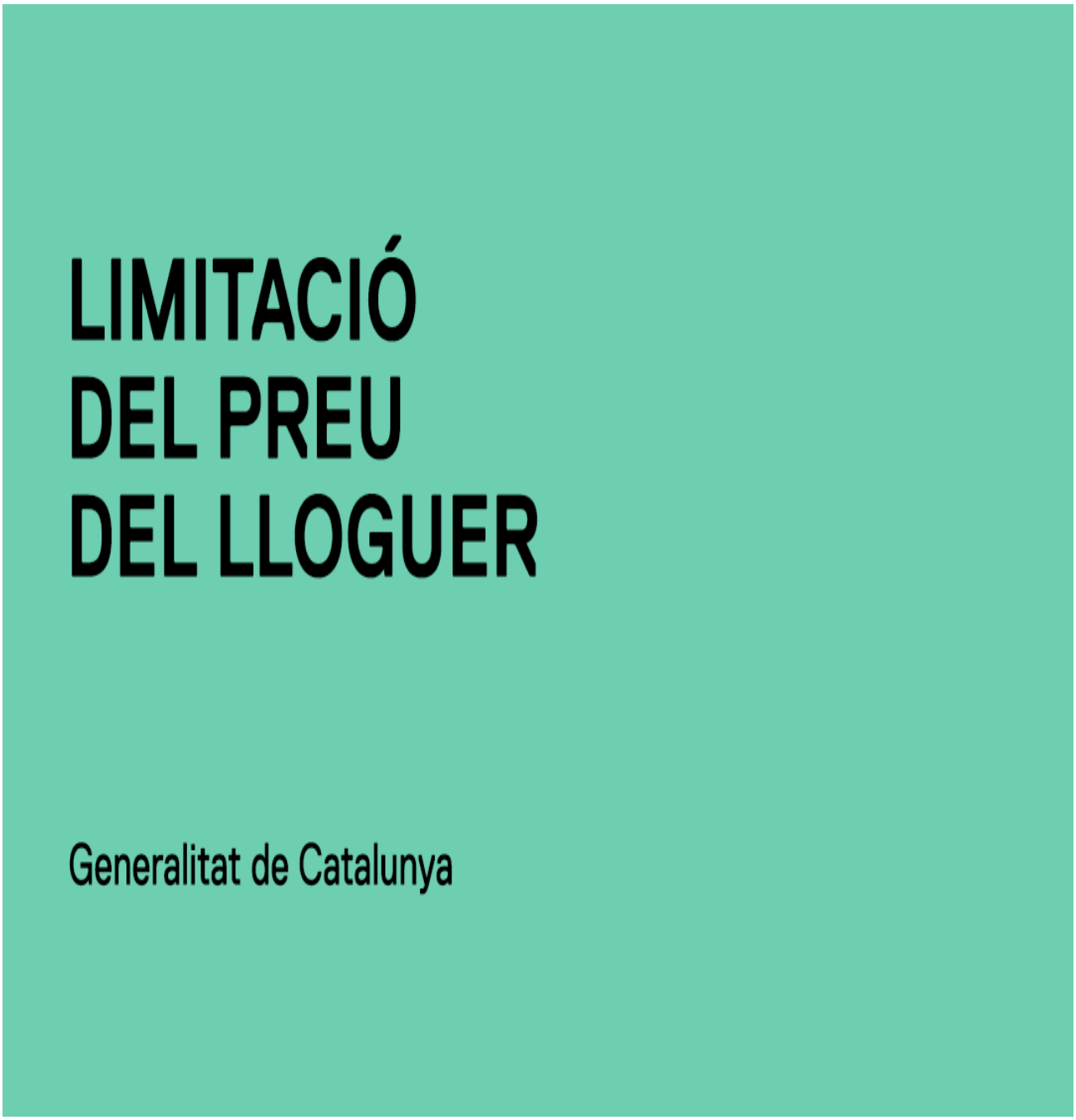
Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://arquitectes.cat)

El Gobierno aprueba la limitación del precio del alquiler por Decreto Ley [1]



© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

Publicat:
27 maig 2019

El día 24 de mayo entró en vigor el Decreto Ley 9/2019 de medidas urgentes en materia de contención de rendas en los contratos de arrendamiento de viviendas y de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña en el ámbito de la prenda.

El Gobierno de la Generalitat de Cataluña aprobó esta norma como una medida excepcional para regular la contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda que cumplan las circunstancias siguientes: que tenga como destino la residencia permanente del arrendatario, que se sitúe en un área declarada por la Administración de mercado de vivienda tenso y que no se encuentre sujeto a un régimen con protección oficial.

Declaración de áreas con mercado de vivienda tenso
El Decreto considera áreas con mercado de viviendas tenso los municipios o partes de municipios el los que se encuentra especialmente en riesgo el proveimiento suficiente de vivienda de alquiler a la población en condiciones que lo hagan asequible.

La declaración de área con mercado de vivienda tensa y su revisión corresponde al departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, con la excepción de la ciudad de Barcelona que, por razón de su problemática singular y su régimen especial, lo hará mediante un acuerdo del Pleno municipal.

La declaración tiene que indicar su duración, siendo su plazo máximo de cinco años desde la publicación de la declaración. La declaración se podrá revisar, reduciendo o estela sin efecto la duración indicada si se considera que cambian las circunstancias que la motivaron; también podrá ser prorrogada si la situación lo justifica, por el mismo periodo máximo de tiempo.

La declaración puede determinar, de manera motivada, que lo regimos de contención previsto a esta norma no se aplique a las viviendas con una superficie de techo útil superior a los 150 metros cuadrados.

Régimen de contención de rentas en los contratos de arrendamiento
En los contratos de arrendamiento de vivienda que estén en áreas declaradas de mercado tenso, la renta que se pacte al inicio del contrato no puede superar en un 10% el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano. El precio de referencia se establece a partir del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que elabora y publica el departamento competente en materia de vivienda. En el contrato de alquiler se tiene que indicar el importe exacto que las partes contratantes consideran precio de referencia dentro de los márgenes inferior y superior que genera el sistema de indexación.

Si se trata de una vivienda que ya se encontraba arrendado previamente y la renta superaba en el momento de extinción del contrato un 10% el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano, se puede fijar como renta inicial del nuevo contrato la misma del contrato anterior. Si se trata de una renovación de un contrato previo entre las mismas partes también se puede fijar como renta inicial del nuevo contrato la misma del contrato anterior.

En el caso de los contratos de arrendamiento de viviendas que sean de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación, durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado final de obra, la renta pactada al inicio del contrato no puede superar en un 20% el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano. Este porcentaje no será aplicable en el supuesto de que se hayan obtenido subvenciones públicas para hacer las obras, siendo el incremento máximo de la renta de un 10%.

Ámbito de aplicación y régimen transitorio
El Decreto Ley entró en vigor el 24 de mayo de 2019.

Régimen de los contratos de arrendamiento de viviendas vigentes: Los contratos de alquiler formalizados antes de la entrada en vigor del Decreto Ley se continúan rigiendo por la legislación anterior. En caso de novación del contrato que suponga una ampliación de la duración o una modificación de la renta, con posterioridad a la declaración de área de mercado tenso, se aplicará el que dispone el Decreto Ley.

En el caso de contratos de alquiler de viviendas de nueva edificación o resultantes de un proceso de gran rehabilitación el régimen de contención de rentas se aplicará una vez hayan transcurrido tres años desde la entrada en vigor de la norma.

En conformidad con la Disposición Final Primera, dentro del plazo de seis meses a contar de la entrada en vigor del Decreto Ley, el Gobierno tiene que elaborar y presentar en el Parlamento de Cataluña un proyecto de ley del contrato de arrendamiento de fincas urbanas.

Source URL: https://arquitectes.cat/ca/node/31917

Links
[1] https://arquitectes.cat/ca/node/31917