

8 de octubre de 2020

Alerta Informativa

Departamento derecho inmobiliario

Análisis de la nueva Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda

1. ¿Qué viviendas están afectadas a la nueva ley de contención de rentas?

Las viviendas que se verán afectadas por la nueva Ley 11/2020 de contención de rentas (en adelante, también denominada como **“la Ley”**) son aquellas que se arrienden a partir de la fecha de entrada en vigor de la Ley, esto es el 22 de septiembre de 2020, como vivienda habitual del arrendatario y que, además, se encuentren en un área que haya sido declarada como área con mercado de vivienda tenso.

De momento, la misma norma, ha delimitado mediante Anexo los sesenta municipios que se verán afectados durante el primer año de vigencia de la Ley, que son aquellos con una población de más de 20.000 habitantes o, respecto los pertenecientes al Área Metropolitana de Barcelona, aquellos dónde las rentas del alquiler han sufrido un incremento de más de un veinte por ciento en el período comprendido entre los años 2014 y 2019.

La norma, excluye expresamente de su ámbito de aplicación los contratos sujetos a regímenes especiales de determinación de rentas y, en cualquier caso, los contratos suscritos con anterioridad a 1995; los contratos sujetos a un régimen de protección oficial; los que tienen por objeto viviendas integradas en redes públicas de viviendas de inserción o de mediación para el alquiler social o en el Fondo de vivienda de alquiler destinado a políticas sociales; los de carácter asistencial y; los que se suscriban de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio.

Tampoco estarán afectas a la norma, de momento, las viviendas nuevas o rehabilitadas. Por vivienda nueva o rehabilitada debe entenderse, según la definición de la propia Ley 11/2020, que son aquellas viviendas cuyo Certificado Final de Obra se haya obtenido, como máximo, en los 5 años anteriores al momento de la suscripción del contrato de arrendamiento. Transcurridos los cinco años desde la emisión del Certificado Final de Obra, dichas viviendas dejarán de considerarse “nuevas” o “rehabilitadas”. Para esta tipología de viviendas, para las que se ha previsto un régimen de contención de rentas especial, la norma aplicará a partir del 22 de septiembre de 2023, de modo que solamente se verán afectados por dicho régimen de contención de rentas especial los contratos sobre las viviendas “nuevas” o “rehabilitadas” cuyo Certificado Final de Obra se haya emitido con posterioridad al 22 de septiembre de 2018, durante un mayor o menor plazo, en función del momento de emisión de dicho certificado.

2. ¿Por cuánto tiempo?

La declaración de los municipios recogidos en el Anexo de la Ley 11/2020 como área con mercado de vivienda tenso estará vigente, en principio, por un año a partir desde la entrada en vigor de la Ley, esto es **hasta el 21 de septiembre de 2021**. Transcurrido este plazo, si los órganos competentes no formulan una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso que recoja los municipios afectados inicialmente, la norma dejará de tener efectos para ellos.

Sin perjuicio de lo anterior, para que se vuelva a declarar un municipio como área con mercado de vivienda tenso debe estar justificado por la situación económica y social del municipio en cuestión de manera que se acredite la necesidad de regular el mercado de vivienda en dicho municipio. La prórroga de la declaración de un municipio como área con mercado de vivienda tenso solo puede realizarse por un periodo de tiempo no superior al inicial, esto es un año, y hasta un máximo de 5 años, de acuerdo con lo que prevé el artículo 4 de la Ley 11/2020.

Por lo tanto, los municipios que han quedado hoy afectos como áreas con mercado tenso, recogidos en el Anexo de la Ley 11/2020, podrán verse afectados como máximo hasta el 21 de septiembre de 2025, siempre que el organismo competente, antes de la finalización del plazo de duración establecido inicialmente, esto es un año desde la entrada en vigor de la Ley, declare nuevamente el municipio en cuestión como área con mercado de vivienda tenso por periodos sucesivos de un año, hasta llegar a ese máximo de cinco años.

Del mismo modo, la nueva ley permite no solamente prorrogar la declaración de un municipio como área con mercado de vivienda tenso sino también revisar las declaraciones ya publicadas para acortar su duración o dejarlas sin efecto si cambian las circunstancias que las motivaron.

No obstante, nada impide que nuevos municipios no recogidos en el referido Anexo sean declarados áreas con mercado de vivienda tenso con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley, siempre y cuando se cumplan los requisitos de necesidad establecidos en el mismo texto legal.

A colación de lo anterior, adquiere especial relevancia quién es el órgano competente para declarar un área de mercado tenso. La Ley ha establecido que el órgano competente para dicha declaración es el departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, actualmente gestionado por l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, pero a iniciativa de los municipios afectados o de los entes locales supramunicipales en los que estén integrados.

Todo ello con las dos excepciones siguientes:

- a) En la ciudad de Barcelona, el órgano competente será el Ayuntamiento de Barcelona.
- b) En el ámbito metropolitano de Barcelona, el órgano competente será el Área Metropolitana de Barcelona, por iniciativa propia o a solicitud de los municipios que la integran.

3. ¿Cómo se calcula la renta máxima?

La renta máxima aplicable en cada contrato de arrendamiento vendrá determinada por un **índice de referencia** calculado a partir de la información contenida en el Registro de Fianzas (INCASÒL). Para ello, se utiliza la media por metro cuadrado de las rentas de los contratos de arrendamiento sobre viviendas análogas ubicadas en la misma zona, celebrados en los últimos 3 años, de acuerdo con lo establecido en la Orden GAH/142/2017, de 5 de julio, por la que se aprobó el índice de referencia de precios de arrendamiento de vivienda en Catalunya. Dicho índice informa de los márgenes superior e inferior resultantes de la ponderación de varias características la vivienda, aunque la Ley 11/2020 considera como índice de referencia el índice mencionado, sin tener en cuenta el margen superior e inferior, a excepción de para las viviendas nuevas o rehabilitadas para las que se tendrá en cuenta el margen superior, a salvo de que se hubieren obtenido subvenciones públicas para la ejecución de las obras.

A los anteriores efectos, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya para calcular el índice de referencia aplicable a cada vivienda en concreto, obliga a la persona interesada a facilitar la superficie útil de la vivienda.

Si bien es cierto que el artículo 7.4 de la Ley 11/2020 establece la obligación de indicar en los nuevos contratos de arrendamiento de las viviendas a las que les sea de aplicación la Ley la superficie útil de la vivienda, la Orden GAH/142/2017 tomaba en cuenta la superficie construida (descontando los elementos comunes), es decir la superficie que constaba en el Catastro, por lo que parece que la media aritmética del precio/m² de viviendas análogas en el mismo área, que ha venido calculando l'Agència de l'Habitatge hasta hoy se ha basado en la superficie construida y no en la superficie útil.

Sin perjuicio ello, a partir de la entrada en vigor de la Ley, la superficie que la persona interesada deberá facilitar a l'Agència de l'Habitatge, mediante su página web, para conocer el índice de referencia aplicable a una determinada vivienda será su superficie útil, la cual viene indicada en la cédula de habitabilidad, provocando de ese modo una bajada de rentas respecto las que hubieren resultado de la aplicación del índice de referencia con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, por cuanto que la superficie útil siempre será menor a la superficie construida.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que sobre la vivienda se hubiera suscrito un contrato de arrendamiento dentro de los 5 años anteriores a la entrada en vigor de la Ley 11/2020, esto es a partir del 22 de septiembre de 2015, la renta máxima vendrá determinada por la renta del contrato anterior, siempre y cuando aquélla no sobrepase la renta resultante de aplicar el índice de referencia anteriormente mencionado. En caso de que la renta del contrato anterior fuera superior a la resultante de aplicar el índice de referencia, la renta máxima será esta última.

Todo ello con la excepción de que aquellos contratos firmados dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la ley: (i) en los que entre las partes existía una relación de parentesco o; (ii) los que tuvieran un régimen especial de determinación de rentas y dejen de tenerlo durante la vigencia de la Ley 11/2020, en cuyos casos solamente se aplicará como límite máximo la renta resultante de aplicar el índice de referencia.

Respecto los contratos a los que les sea de aplicación como renta máxima la renta de un contrato anterior, la Ley 11/2020 permite que dicha renta sea actualizada, en cualquier caso (según la literalidad de la norma), de acuerdo con el Índice de Garantía y Competitividad aplicado de forma acumulada en el periodo transcurrido entre la fecha de celebración del contrato anterior y la fecha de celebración del nuevo contrato. Sin embargo, la aplicación de dicho índice comportaría en todo caso una disminución de la renta del contrato anterior por cuanto que el mismo ha permanecido negativo durante los últimos 5 años, lo cual entra en conflicto con la voluntad de la nueva Ley teniendo en consideración que en el preámbulo se hace

referencia solamente a “incrementos” de renta cuando se refiere a las actualizaciones sobre rentas de contratos anteriores.

Por otra parte, la Ley establece una **excepción** a la aplicación de los límites máximos de renta anteriormente mencionados, en función de los ingresos del arrendador, cuando éste sea persona física.

La nueva norma prevé que a aquellos arrendadores que perciban unos ingresos iguales o inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC), incluidas las rentas de los arrendamientos, lo cual equivale, durante el presente año 2020, a unos ingresos de 1.422,80 euros, no les sea de aplicación el límite del índice de referencia si la renta del último contrato de arrendamiento sobre la vivienda, siempre que se hubiere suscrito en los 5 años anteriores a la entrada en vigor de la Ley 11/2020, era superior a dicho índice. En ese caso, el límite máximo de renta será el del contrato anterior aunque, en caso de que la renta del último contrato fuese inferior al índice de referencia, la renta máxima será la resultante de aplicar el índice de referencia y, por tanto, no se aplicaría la excepción.

Tampoco se aplicaría la anterior excepción a pesar de que el arrendador cumpla con los requisitos señalados, en el caso de que el arrendatario tenga unos ingresos iguales o inferiores a 3,5 veces el IRSC, esto es para este año 2020 el equivalente a unos ingresos de 1.991,92 euros.

Sin perjuicio de lo expuesto en los apartados anteriores, la renta resultante de aplicar el índice de referencia puede verse aumentada o disminuida, por acuerdo entre las partes, en un máximo de un 5% en función de las características de la vivienda. Para ello, como mínimo deberán concurrir 3 características de las establecidas en el artículo 7.5 de la Ley 11/2020 (ascensor; aparcamiento; vivienda amueblada; sistema de calefacción o refrigeración en la vivienda; zonas comunitarias de uso compartido, como jardín o azotea; piscina comunitaria o equipamientos análogos; servicios de conserjería en el edificio; vistas especiales).

También podría incrementarse la renta resultante de aplicar el índice de referencia por la ejecución de obras de mejora dentro del año anterior a la firma del contrato que se encuentre sujeto a la Ley 11/2020. Por obras de mejora deben entenderse aquellas que mejoren la habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética de la vivienda y, en ningún caso las necesarias para el mantenimiento y conservación de la vivienda o las necesarias para el funcionamiento, reparación o seguridad de los elementos que la integran.

Ahora bien, en el caso de que se opte por elevar la renta por obras de mejora en base a lo señalado en el párrafo precedente, queda excluida automáticamente la posibilidad aumentar la renta hasta un máximo de un 5% en función de las características de la vivienda, según lo señalado más arriba.

La forma de cálculo del incremento por obras de mejora se realiza aplicando el interés legal del dinero (actualmente un 3%) + 3 puntos al capital invertido en las obras, con el máximo del 20% de la renta. Es por ello que el arrendador, en caso de que tenga la intención de efectuar o haya efectuado obras de mejora y desee elevar la renta según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) pero, a su vez, por las características de la vivienda tenga la posibilidad de aumentar un 5% la renta resultante de aplicar el índice de referencia, deberá valorar qué opción de aumento de renta le interesa más.

Aparentemente, si el importe invertido en las obras de mejora es igual o superior a la renta anual, siempre y cuando el interés legal del dinero se mantenga por encima del 2%, será mayor la elevación de la renta por mejoras prevista el artículo 19 LAU. En cambio si el importe invertido en las obras de mejora es inferior a la renta anual deberán valorarse ambas opciones. Por un lado, deberá calcularse la renta resultante de aplicar un aumento del 5% sobre la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.4 y 7.5 de la Ley 11/2020 y por otro lado, la resultante de incrementar el porcentaje equivalente al interés legal del dinero + 3 puntos (actualmente resultaría un 6%) aplicado sobre el capital invertido en las obras de mejora,

habiéndole descontado previamente a dicho capital el importe obtenido por subvenciones y/o ayudas públicas, en su caso.

Todo lo anterior, sin perjuicio de que el arrendatario pueda asumir los gastos generales y servicios individuales de manera adicional a la renta pactada, siempre y cuando medie acuerdo entre las partes y los importes a asumir por el arrendatario queden desglosados en el contrato. No obstante, en esos casos el arrendador deberá realizar una liquidación a final de año y devolver al arrendatario, en su caso, las cantidades cobradas de más.

Asimismo, la renta resultante de aplicar el índice de referencia, aumentada o minorada según lo señalado anteriormente, no excluye las actualizaciones de renta previstas en los contratos de arrendamiento de acuerdo con lo establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos (como máximo el incremento de acuerdo con la variación porcentual anual del Índice de Precios al Consumo).

Por último, la nueva Ley no ha excluido tampoco la elevación por obras de mejora al transcurso de los 5 años de duración del contrato de arrendamiento en caso de que el arrendador sea persona física o, 7 años en caso de que el arrendador sea persona jurídica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2020 en relación con el artículo 19 de la LAU, por lo que la renta fijada inicialmente en base al índice de referencia podría incrementarse al transcurso del plazo obligatoria si el arrendador realizase, durante la vigencia del contrato, obras de mejora en la vivienda.

4. Formalidades contractuales impuestas por la nueva Ley de contención de rentas

Los contratos de arrendamiento de vivienda cuyo objeto sean viviendas situadas en un área con mercado de vivienda tenso, que se suscriban con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 11/2020 deberán indicar, de acuerdo con el artículo 7.4, el importe de la renta resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda arrendada el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas como **“Precio de Referencia”**, lo cual no significa que tenga que coincidir con la renta pactada (ésta última podría ser inferior, pero nunca superior).

En caso de que no se incluya el Precio de Referencia, deberá entenderse, según establece el artículo 7.6 de la Ley, que dicho precio es el que resulte de la aplicación del índice de referencia de precios del alquiler de vivienda mediante el sistema que ha facilitado l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en su página web, sin tener en cuenta el margen superior ni inferior, así como tampoco el posible incremento o disminución de hasta un 5% en función de las características del inmueble, en tanto que este solo opera por acuerdo entre las partes, ni tampoco, en consecuencia, posibles elevaciones de renta por mejoras.

Sin embargo, no incluir el Precio de Referencia en el contrato de arrendamiento se ha considerado, como más adelante se dirá, una infracción administrativa, por lo que a pesar de lo establecido en el artículo 7.6, ello no exime al arrendador de hacer constar el Precio de Referencia en el contrato.

Por otra parte, a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley, deberá adjuntarse a aquellos contratos de viviendas a las que les sea de aplicación dicha norma el documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler a la fecha de conclusión de contrato, el cual podrá obtenerse mediante la página web de l'Agència de l'Habitatge.

Adicionalmente, en los casos en los que la renta inicial venga determinada por la renta de un contrato anterior, el arrendador deberá informar al arrendatario por escrito de la fecha y renta del contrato anterior y justificar el establecimiento de la nueva renta, teniendo el arrendatario, una vez concluido el contrato, la

facultad de solicitar al INCASÒL la comprobación de la información facilitada por el arrendador sobre el contrato anterior.

No obstante, el arrendador puede autorizar al arrendatario para que sea éste quien consulte previamente a la suscripción del contrato dichos datos en el INCASÒL.

Por último, la nueva norma impone la obligación de incluir en todas las ofertas de arrendamiento de viviendas ubicadas en áreas con mercado de vivienda tenso, incluidas las obra nuevas aunque de momento la Ley no les sea de aplicación, el Precio de Referencia y, si procede, el importe de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en esa misma vivienda.

5. Régimen de control y sancionador

Para garantizar un control de las medidas impuestas por la nueva Ley 11/2020, se ha establecido un doble control civil y administrativo.

Por una parte, a nivel administrativo se han tipificado una serie de infracciones en materia de contención de rentas en la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

El legislador ha tipificado como **infracciones graves**, las siguientes:

- a) No atender a los criterios establecidos en la nueva norma para la determinación de la renta en viviendas a las que ésta les sea de aplicación.
- b) Que el arrendador establezca una renta superior a la resultante de la aplicación del régimen de contención de rentas en más de un 20%.
- c) Que el arrendador oculte al arrendatario que la vivienda está sujeta al régimen de contención de rentas o que le oculte la información necesaria para determinar el precio de referencia.

Si bien puede parecer que la letra a) anterior podría subsumirse en la infracción recogida en la letra b), parece que la segunda está pensada para aquellos casos en los que el arrendador sí haga uso de los criterios de determinación de rentas de la nueva norma pero los utilice de una manera “fraudulenta” los criterios para determinar el Precio de Referencia en aras a incrementarlo más de lo que resultaría de haber usado dichos criterios correctamente.

Las infracciones anteriores, como infracciones graves, podrían sancionarse en una multa desde 9.001 euros hasta 90.000 euros, en función de la gravedad del resultado.

Por otra parte, la nueva norma ha tipificado como **infracciones leves**, las siguientes:

- a) No hacer constar el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas, o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, en la publicidad de viviendas para alquilar que incluya el precio del alquiler, en las ofertas de arrendamientos urbanos de vivienda o en los contratos de arrendamientos urbanos de viviendas.
- b) Que el arrendador establezca una renta superior a la resultante de la aplicación del régimen de contención de rentas en menos de un 20%.
- c) Que el arrendador no adjunte o no facilite al arrendatario el documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice que corresponda a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en euros por metro cuadrado, con especificación de los márgenes inferior y superior, o la información relativa a la fecha o el importe de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento anterior, si son necesarios para determinar la nueva renta, así como falsear o alterar la información mencionada en perjuicio del arrendatario.

Las infracciones anteriores, como infracciones leves, podrían sancionarse en una multa desde 3.000 euros hasta 9.000 euros, en función de la gravedad del resultado.

No obstante, las multas aparejadas a las infracciones anteriores podrían condonarse hasta en un 80% de su importe en el caso que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Adicionalmente a las sanciones administrativas señaladas, recogidas en la Ley 18/2007 de la Ley de la Vivienda, la nueva Ley 11/2020 ha establecido, en el marco del derecho privado, la obligación del arrendador de restituir al arrendatario las cantidades que se hubieren podido cobrar en exceso incrementadas con el interés legal del dinero (actualmente un 3%) más 3 puntos. Esta medida tiene una especial relevancia si tenemos en cuenta la duración legal mínima de los contratos de arrendamiento de vivienda que la Ley de Arrendamientos Urbanos impone a la parte arrendadora, esto es 5 años en caso de que el arrendador sea persona física y, 7 años en caso de que el arrendador sea persona jurídica, por cuanto que la renta fijada a la firma del contrato determinará la renta aplicable para toda su duración. De ese modo, en caso de no respetar el Precio de Referencia, el arrendatario tendrá acción contra el arrendador por un plazo de 10 años (plazo general de prescripción de las acciones en Cataluña) para solicitar la determinación de renta y el reembolso de cantidades abonadas en exceso, con los intereses que legalmente se le reconocen lo cual le va a beneficiar en mayor o menor medida en función del momento de interposición de la demanda.

Respecto lo anterior, la nueva norma ha previsto en su Disposición Adicional Tercera que el departamento competente en materia de mediación en el ámbito del derecho privado, en colaboración con el departamento competente en materia de vivienda, y con la participación de las entidades representativas de personas arrendatarias y de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, deban impulsar el establecimiento de sistemas de resolución extrajudicial de los conflictos que, en contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la Ley 11/2020.

Asimismo, la Disposición Adicional Cuarta establece que todas las demandas de determinación de rentas y reembolso de cantidades pagadas en exceso en contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 11/2020 se tramiten por el juicio verbal, con independencia de la cuantía.

Conclusiones

1. La nueva Ley 11/2020, de 18 de septiembre en materia de contención de rentas afectará, desde su entrada en vigor, a los sesenta municipios señalados en el anexo del mismo texto legal, con excepción de las viviendas nuevas o rehabilitadas, para las cuales la ley aplicará a partir del 22 de septiembre de 2023.
2. Las medidas de limitación al alza que impone la nueva norma tendrán serán de aplicación inicialmente por un plazo de un año, con la posibilidad de que dicho plazo se prorrogue individualmente, por municipios, por plazos iguales hasta un máximo de 5 años, a instancia de cada municipio o entes locales supramunicipales en los que estén integrados.
3. Respecto la forma de cálculo del Precio de Referencia, parece que el hecho de que sea preciso de disponer de la superficie útil de las viviendas afectadas por la Ley 11/2020 va a provocar que todos los arrendadores entreguen efectivamente al arrendatario la cédula de habitabilidad. Si bien esta obligación ya venía impuesta por la Ley 18/2007 del derecho a la Vivienda, la falta de utilidad de las cédulas comportaba que muchas de ellas no se entregasen efectivamente a los

arrendatarios, pero con la nueva ley en la mano, dicho documento pasara a tener especial importancia a los efectos de poder determinar cuál es la superficie útil de la vivienda.

4. Por otro lado, cuando el último contrato de arrendamiento suscrito sobre la vivienda estuviere fechado dentro de los cinco años inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de la Ley, la renta máxima aplicable será la menor entre la renta del último contrato y la resultante de la aplicación del índice de referencia.
5. En cuanto a la posibilidad de aumentar la renta resultante de la aplicación del índice de referencia, el arrendador que haya realizado obras de mejora en el año anterior a la firma del contrato tendrá que valorar si le interesa aumentar la renta un 5% por cumplimiento de 3 de las características que enumera la norma, en el caso que fuere posible, o elevar la renta resultante de la aplicación del índice o, en su caso, del contrato anterior, por haber realizado obras de mejora, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos urbanos, en tanto que una opción es excluyente de la otra.
6. Por otra parte, el importe final a abonar por parte del arrendatario por el arrendamiento podrá verse incrementado por los gastos generales y servicios individuales de la vivienda, siempre y cuando aquellos queden fijados en el contrato de arrendamiento, tanto el concepto como el importe, con la obligación del arrendador de liquidarlos a final de año, y con ello proceder a la devolución de cantidades que corresponda.
7. A partir de ahora será de especial relevancia cuidar las obligaciones formales impuestas por la nueva norma a incorporar en los contratos de arrendamiento o en las ofertas de arrendamiento tales como determinar en él el Precio de Referencia, adjuntar el documento con el índice aplicado o justificar debidamente cualquier aumento de la renta resultante de la aplicación del índice, por cuanto que su incumplimiento puede conducir a la imposición de sanciones elevadas por parte de la Administración Pública.
8. La determinación de la renta es un elemento esencial del contrato de arrendamiento de manera que, en principio, arrendador y arrendatario deberán ponerse de acuerdo con la renta antes de firmar el contrato. No obstante, en el marco de la nueva Ley 11/2020 hay que atender especialmente a la posición de fuerza que ha adquirido el arrendatario ante el incumplimiento del arrendador en las condiciones de determinación del Precio de Referencia, por cuanto que el primero tendrá la posibilidad de recuperar las cantidades pagadas en exceso con los intereses previstos legalmente.

Departamento Derecho Inmobiliario Roca Junyent

8 de octubre de 2020