

RocaJunyent Informa

Departamento de Derecho Inmobiliario

25 de marzo 2024



Esta semana pasada hemos estado pendientes de la publicación de **dos importantes resoluciones** que afectarán el mercado de arrendamiento de vivienda en Cataluña y cuya aplicación estaba pendiente de concretarse tras la aprobación de la Ley de Vivienda del Estado, en vigor desde el 26 de mayo de 2023, la cual modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos para limitar las rentas:

- La Resolución del Departamento de Territorio de la Generalitat de Catalunya, por la cual se declaran zonas de mercado residencial tensionado (“**ZMRT**”) diversos municipios, de acuerdo con la Ley estatal de Vivienda.
- La Resolución del Ministerio de Vivienda y de Agenda Urbana (“**MIVAU**”), que debía aprobar el Índice de Precios de Referencia al alquiler.

El 14 de marzo de 2024 entró en vigor la Resolución del Departamento de Territorio, por el cual se declaran 140 municipios catalanes como zonas de mercado residencial tensionado. Ante esta, debe tenerse en cuenta:

1. La **vigencia** de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado: 3 años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento reglado.
2. La **firmeza** de la declaración: la declaración no es firme, pues no agota la vía administrativa. Al respecto, diversos profesionales y agentes del sector ya han anunciado su intención de interponer un recurso ante esta resolución.

El siguiente día, viernes 15 de marzo, quedó publicada la Resolución del MIVAU, que entró en vigor el sábado 16 de marzo, por la cual se establece un nuevo marco legal para la **contención de rentas a nivel estatal y autonómico**. Dicha resolución valida y **declara como ZMRT los 140 municipios catalanes** declarados por la Resolución del Departamento de Territorio de la Generalitat, a los que les serán de aplicación aquellas disposiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos modificadas por la Ley de Vivienda aplicables en zonas de mercado residencial tensionado.

En un intento de contextualizar la importancia de la publicación de ambas resoluciones, la conocida Ley de Vivienda, que entró en vigor el 26 de mayo de 2023, introdujo nuevos preceptos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, con la intención de limitar las rentas aplicables a los contratos de arrendamiento que se suscriba a partir de su entrada en vigor, así como la asunción de gastos de gestión inmobiliaria a cargo del arrendador.

Sin embargo, la entrada en vigor de sus **efectos quedó condicionada a la resolución del Ministerio de Vivienda y de Agenda Urbana**. Por otro lado, y de acuerdo con el artículo 18.2 de la Ley de Vivienda, las Administraciones competentes en materia de vivienda -la administración autonómica-, son las competentes para declarar las “zonas de mercado residencial tensionado”, a efectos de la aplicación de todas las medidas previstas en esta ley.

Así, la publicación y entrada en vigor de ambas resoluciones permite concretar aspectos tan fundamentales como la contención de rentas en los nuevos contratos, o la posibilidad de modificar del concepto de gran tenedor.

Como punto de partida, debemos tener en cuenta la distinta regulación del concepto de “gran tenedor” que permite la Ley de Vivienda estatal.

1. Ley de Vivienda estatal:

Gran tenedor: persona física o jurídica, **titular de diez o más inmuebles** urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros.

Esta definición puede particularizarse en las declaraciones de entornos de mercado residencial tensionado, hasta los titulares de cinco o más inmuebles, cuando la comunidad autónoma lo motiven la memoria justificativa correspondiente.

2. Resolución del Departamento de Territorio de la Generalitat de Catalunya, por la que se declaran Zonas de Mercado Residencial Tensionado

Gran tenedor: persona física o jurídica **propietario de cinco o más inmuebles** urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1 500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros.

Sin perjuicio de lo anterior hay una serie de supuestos no regulados en la Ley de Vivienda pendientes de concreción y en que pueden ser empleados por la Generalitat a efectos interpretativos en caso de dudas:

3. Viviendas construidas o sometidas a un proceso de gran rehabilitación en los últimos 5 años (sin prestamos ni subvenciones públicas.): la renta será LIBRE.

4. Se aplicará el índice (y no la renta del contrato anterior):

- a. Cuando el contrato de arrendamiento fuera de antes del 1 de enero de 1995 (contratos de renta antigua).
- b. Cuando el contrato de arrendamiento vigente tuviera una **renta mensual inferior en un 25% a lo establecido en el Índice de Precios de Referencia.**
- c. Cuando el contrato tuviera por objeto viviendas de **régimen de protección oficial** (se aplican los módulos y rentas de este tipo de viviendas).
- d. Cuando el contrato hubiera estado sujeto a un **régimen de protección oficial, ya descalificado.**
- e. Cuando el contrato se hubiera suscrito con **finalidades sociales** (red pública de viviendas de inserción o de mediación al alquiler social, o programas análogos).

Partiendo de lo expuesto, y tomando en consideración la regulación de la renta en los nuevos contratos y la definición de “gran tenedor”, se pretende idear una guía práctica de regulación de rentas en los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda, que por el momento solo resulta aplicable en Cataluña ya que es la única Comunidad que ha aprobado las declara como ZMRT, necesarios para poder aplicarse las limitaciones de renta.

Reglas de contención de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda que se suscriban a partir del 15 de marzo de 2024 en Cataluña.

1. En aquellas poblaciones sin declaración de zona tensionada: **la renta es LIBRE.**
2. En aquellas poblaciones con declaración de zona tensionada: aplicará la **CONTENCIÓN DE RENTAS** (de momento, solo existen zonas declaradas en Cataluña).

A. Pequeños propietarios (No grandes tenedores)

OPCIÓN 1: Inmueble que SÍ haya estado arrendado en algún momento en los cinco años anteriores

- Se deberá atender a la renta fijada en el contrato anterior, que hubiera estado vigente (que no suscrito) en los últimos 5 años. En estos casos, estará permitida:
 - ✓ La actualización de la renta en base a lo pactado en el Contrato.
 - ✓ Las repercusiones (de IBI, por ejemplo) si estaban pactadas anteriormente.
 - ✓ El incremento extraordinario de un 10% de la renta, en los supuestos que establece la norma:
 - Rehabilitaciones en la vivienda.
 - Actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda que supongan un ahorro de energía primaria no renovable del 30%.
 - Actuaciones de mejora de la accesibilidad en la vivienda.
 - Contratos con un plazo de duración de 10 o más años, o que establezcan un derecho de prórroga de 10 o más años.

OPCIÓN 2: Inmueble que NO haya estado arrendado en algún momento en los cinco años anteriores.

- Se deberá atender al rango de rentas del índice de referencia, y la renta máxima será la que indique el índice.
- El rango de la renta mínima a la máxima es orientativo; deja margen de negociación entre el arrendatario y arrendador.

Gran tenedor: en Cataluña es el propietario de cinco o más inmuebles residenciales o una superficie de 1 500 m² de uso residencial

La renta pactada en el nuevo contrato NUNCA podrá ser superior al límite máximo del índice de referencia, independientemente de si existía o no contrato anterior.

¿Qué renta tendré que fijar?

- Si el inmueble no ha sido arrendado en los últimos 5 años:
 - La renta no podrá ser superior al límite máximo del índice de referencia.
- Si el inmueble SÍ ha sido arrendado en los últimos 5 años:
 - Se aplicará la renta de menor importe entre:
 - a) la renta pactada en el contrato anterior o;
 - b) la renta máxima fijada por el índice de referencia.