

LA REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES, PUNTO POR PUNTO

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.

Esta ley es una victoria del Sindicat de Llogateres y de miles de personas que luchan por el derecho a la vivienda en Catalunya desde hace mucho tiempo.

Si quieres saber cómo te beneficia aquí tienes una guía para que no se te escape ningún detalle.

#HemRegulatElsLloguers

SINDICAT
DE LLOGATERES



1. ¿ME AFECTA ESTA LEY?



1.1. ¿En qué casos se aplica la ley?

La [Ley 11/2020](#) se aplica a los nuevos contratos de **alquiler de residencia permanente** de las personas inquilinas, cuando la vivienda arrendada esté situada en una zona declarada con **mercado de vivienda tenso**.

No se aplica a los contratos de arrendamientos anteriores al 1 de enero de 1995 ni a los contratos de viviendas que ya tienen un régimen específico de determinación de rentas como son las de protección oficial, las de alquiler social obligatorio, de inserción o mediación para el alquiler social, ni tampoco a los de arrendamiento de carácter asistencial, etc.



1.2. ¿En qué municipios se aplica?

Hay **sesenta municipios** declarados «zonas con mercado de vivienda tenso» donde la regulación se aplica automáticamente y como mínimo durante un año desde la entrada en vigor de esta ley. Estos municipios son:

Badalona
Barberà del Vallès
Barcelona
Blanes
Calafell
Castellar del Vallès
Castelldefels
Cerdanyola del Vallès
Cornellà de Llobregat
Esplugues de Llobregat
Figueras
Gavà
Girona
Granollers
l'Hospitalet de Llobregat
Igualada
Lleida
Manlleu
Manresa
Martorell

El Masnou
Mataró
Molins de Rei
Montcada i Reixac
Montgat
Olesa de Montserrat
Olot
Palafrugell
Pallejà
Pineda
El Prat de Llobregat
Premià de Mar
Reus
Ripollet
Rubí
Sabadell
Salou
Salt
Sant Adrià de Besòs
Sant Andreu de la Barca

Sant Boi de Llobregat
Sant Cugat del Vallès
Sant Feliu de Guíxols
Sant Feliu de Llobregat
Sant Joan Despí
Sant Just Desvern
Sant Pere de Ribes
Sant Vicenç dels Horts
Santa Coloma de Gramenet
Santa Perpètua de la Mogoda
Sitges
Tarragona
Terrassa
Tortosa
el Vendrell
Vic
Viladecans
Vilafranca del Penedès
Vilanova i la Geltrú
Vilassar de Mar

Los ayuntamientos de estos municipios deberán impulsar una nueva declaración de zona con mercado de vivienda tenso antes de cumplir un año para poder continuar aplicando la ley.



1.3. ¿Y si mi municipio no está incluido en esta declaración transitoria?

Si tu municipio no está incluido, pero es un municipio que, conforme al índice de referencia de precios del alquiler, también puede ser declarado una zona con mercado de vivienda tenso, la Generalitat, el Ajuntament de Barcelona o el Área Metropolitana de Barcelona, en sus respectivos ámbitos territoriales, pueden hacer esta declaración, revisarla o prorrogarla. Para hacerlo, es necesario que el municipio (o parte de él) presente cualquiera de estas circunstancias:

- Un aumento del precio de los alquileres claramente superior a la media catalana.
- Un alquiler medio superior al 30% de los ingresos habituales del hogar o la renta media de personas menores de 35 años.
- Un crecimiento interanual acumulado de tres puntos por encima del IPC en los últimos cinco años.

Se trata de organizarse y presionar a los ayuntamientos y a la Generalitat para que hagan esta declaración.



2. ¿CÓMO SE DETERMINA EL PRECIO DEL ALQUILER?



2.1. ¿Qué precio máximo puede tener mi nuevo contrato?

De forma general, si la vivienda ha sido alquilada en los últimos cinco años:

- Si el precio del **anterior contrato estaba por debajo** del índice de referencia, la renta del nuevo contrato **no podrá superar el precio acordado en el último contrato** (actualizado con el [índice de garantía competitiva](#)).
- Si el precio del **anterior contrato estaba por encima** del índice de referencia, con el nuevo contrato el precio **debe bajar** como mínimo hasta el valor del índice.

Si la vivienda no ha sido alquilada en los últimos cinco años:

- La renta **no podrá superar** el índice de referencia.
- Hay que tener en cuenta que **no hablamos de una congelación** sino de topes: la renta puede estar por debajo.

Estos precios máximos se mantienen **aunque la casa cambie de inquilino/a**.



2.2. ¿Cómo puedo saber cual es el precio del índice de referencia?

El **índice de referencia de precios del alquiler de viviendas** lo determina el Departamento de Territorio y sostenibilidad a partir de las fianzas depositadas en Incasòl (Institut Català del Sòl). Se trata del precio medio de las viviendas similares en un radio determinado de su zona. En la web del índice podéis encontrar la metodología detallada.

Para los cálculos de esta ley, nos tenemos que fijar siempre en el precio del índice (color rojo), **no en las áreas superior o inferior**. [Puedes consultarlo aquí](#).



2.3. ¿Cómo puedo averiguar la superficie de mi piso para calcular el precio según el índice?

La superficie que se debe tener en cuenta es la de los metros cuadrados útiles de la vivienda. Si no dispones de esta información, pero sabes cuál es la referencia catastral de la vivienda o conoces la dirección exacta (incluidas planta y puerta), puedes consultarlo en la página web del Catastro: cuántos metros cuadrados útiles tiene y en qué año fue construido.

Una vez hayas indicado uno de estos dos datos (referencia catastral o dirección exacta) en la página web del Catastro, haz clic en «Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica». Se generará una nueva página, que contendrá, entre otros, la superficie y el año de construcción de la vivienda. No se deben tener en cuenta los metros cuadrados correspondientes a zonas comunes.

Puedes buscar estos datos en la página web del [catastro](#).



2.4. ¿Cómo puedo calcular la actualización con el Índice de garantía de competitividad?

Desde 2015, el **Índice de garantía de competitividad** tiene un valor negativo, por lo que a efectos de esta regulación la actualización es del 0% (no aumenta el precio).



En la página siguiente podéis ver algunos ejemplos.

Ejemplo 1

Consultas el índice de referencia, introduces los datos de tu piso y ves que el valor medio del índice es de 12,53€/m². Tienes que fijarte en esta cifra del medio, en rojo. Si el piso tiene 70 m² según el catastro, quiere decir que el valor sería de 877,1€.

En el anterior contrato se acordó una renta de 750€ al mes. En el nuevo contrato la renta no podría superar los 750€, ya que no hay actualización por variación positiva del IGC (actualmente del 0%) y que el valor del contrato anterior está por debajo del valor medio del índice. El precio máximo que pueden pedir en un nuevo contrato es **750€**, aunque exista un cambio de inquilino/a.

Ejemplo 2

Consultas el índice de referencia, introduces los datos de tu piso y ves que el valor medio del índice es de 12,53€/m². Tienes que fijarte en esta cifra del medio, en rojo. Si el piso tiene 70 m² según el catastro, esto quiere decir que el valor sería de 877,1€.

Con el contrato actual, tu estás pagando 1000€ al mes. En un nuevo contrato la renta no podría superar los 902,3€, ya que el valor del contrato anterior está por encima del valor medio del índice. **Te tienen que bajar el alquiler hasta los 902,3€ como mínimo.**



2.5. Y después, mientras dure el contrato, ¿me pueden actualizar el precio?

Durante la vigencia del contrato la renta solo se puede actualizar si está previsto en el mismo contrato. Y, en cualquier caso, este incremento nunca podrá superar al del IPC interanual.



2.6. ¿Qué pasa si aún falta mucho para que se acabe mi contrato?

Si el precio máximo que marca la regulación es inferior al que pagas actualmente, **puedes negociar un contrato nuevo con la reducción de la renta**, ya que, si te marcharas de la vivienda, el precio en el nuevo contrato igualmente debería bajar. Para renegociar tu contrato actual, te recomendamos que no te enfrentes solo/a y que lo hagas con el Sindicat (o con otra entidad que represente a las inquilinas y inquilinos).



2.7. ¿Me pueden hacer pagar otros gastos?

No se pueden añadir al nuevo contrato de alquiler gastos generales asimilados a la renta en el anterior contrato: IBI, tasas diversas, cuotas, gastos comunitarios, etc. Si en el anterior contrato no constaban esos gastos adicionales de forma detallada (tanto el concepto como la cifra), ahora tampoco se pueden añadir como gastos adicionales.

Como ya pasaba con la ley de arrendamientos, en el caso de que el piso no haya sido arrendado previamente o que en el anterior contrato los gastos estuviesen detallados, las partes podrán pactar que el inquilino asuma gastos generales y servicios individuales (siempre según la normativa vigente). Estos gastos pueden ser, por ejemplo, el IBI, la tasa de basuras, cuotas y gastos de la comunidad, etc., pero **será necesario hacerlo constar en cada pago** de forma desglosada.

Cuando haya pasado un año natural, el propietario tiene un mes para enseñarte la liquidación de los gastos hechos el año anterior y, si son menores a los que has pagado, **debe devolverte la diferencia**.

Si crees que se está cometiendo abuso con el cobro de los gastos, acércate al Sindicat!



3. ALGUNAS EXCEPCIONES Y SITUACIONES PARTICULARES



3.1. ¿Se puede pactar una renta distinta?

- Las dos partes **pueden pactar incrementar o reducir un 5%** el precio del índice en función del estado y características de la vivienda. Únicamente se podrá acordar un incremento de hasta el 5% sobre el índice si la vivienda reúne como mínimo tres de las siguientes características: tener ascensor, tener aparcamiento, estar amueblado, tener calefacción o refrigeración, piscina comunitaria o equipamientos similares, jardín o terraza comunitaria, conserjería y vistas especiales.
- Estas características, además, deben constar en el contrato y deben acreditarse.
- ¡Cuidado!: Que no te apliquen incrementos sobre gastos (comunitarios) que ya estés asumiendo (ver 2.7).



3.2. ¿Y si se han hecho obras?

- Si el último año se han hecho obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética, se puede incrementar el precio del alquiler de referencia. Este incremento de la renta anual será equivalente como máximo el interés legal aumentando tres puntos sobre el capital invertido en la mejora (actualmente es un 6% en total).
- Por muy grande que sea la inversión en mejoras, el incremento total no puede superar un 20% de la renta, y nunca se pueden contar subvenciones públicas como parte del capital invertido.

A continuación podéis ver ejemplos de cómo calcular el incremento:

Ejemplo 1:

La renta máxima, según los topes establecidos, es de 900€.

La inversión realizada ha sido de 3000€.

Los intereses legales son de un 3%, incrementado con tres puntos: 6%.

Por lo tanto, el 6% de 3000€ = 180€

Y 180€ / 12 meses = 15€

La renta final puede ser, como máximo, de 915€

Ejemplo 2:

La renta máxima, según los topes establecidos, es de 900€.

La inversión realizada ha sido de 60000€.

Los intereses legales son de un 3%, incrementado con tres puntos: 6%.

Por lo tanto, el 6% de 60000€ = 3600€

Y 3600€ / 12 meses = 300€

Si bien el cálculo de intereses de la renta final sería de 1200€, como implicaría un aumento de más del 20% por encima del precio original, **la renta final podría ser, como máximo, de 1080€**

- Si se hacen obras de mejora una vez superados los cinco primeros años del contrato (siete si la propiedad es un gran tenedor), se pueden incluir los incrementos previstos para estos casos en la legislación vigente.
- ¡Cuidado!: Siempre tienen que ser obras de mejora, **nunca de mantenimiento**. No se consideran obras de mejora las que sean necesarias para el mantenimiento y la conservación de la vivienda, o del edificio en el que está integrada, ni tampoco las que sean exigibles para el funcionamiento, la reparación o la seguridad de los elementos que la integran.
- Las obras de mejora se deben justificar mediante facturas.



3.3. ¿Qué pasa si el alquiler anterior era muy bajo porque el inquilino era familiar del propietario?

- Si en el contrato anterior había una relación de parentesco entre arrendador y arrendatario, el precio del nuevo contrato sí que puede superar el del anterior, pero no puede superar el precio del índice.



3.4. ¿Qué pasa con las viviendas nuevas?

- En las viviendas de nueva construcción en los últimos cinco años, y también en aquellas que hayan sido fruto de una gran rehabilitación (siempre que no haya recibido subvenciones públicas), el nuevo precio no puede superar el área superior del índice de referencia.
- Sin embargo, durante los primeros tres años (hasta septiembre de 2023) no se les aplica esta ley.
- Hay que recordar que la ley 17/2019 ya prevé que un porcentaje de la obra nueva deba ser destinada a vivienda protegida.



3.5. ¿Cómo se calcula el precio de la vivienda si se alquilan habitaciones con contratos simultáneos?

- Si en la vivienda se alquilan habitaciones con contratos simultáneos, la suma de las rentas de todos los contratos debe cumplir la norma general que correspondería si fuese un solo contrato.



3.6. ¿La regulación también se aplica si el propietario de la vivienda es vulnerable?

- Hay una excepción prevista, pero muy poco habitual: El propietario debería tener unos ingresos brutos iguales o inferiores a 2,5 IRSC, que son 1.422,8€ mensuales (o 19.919,33€ anuales), contando las rentas que recibe del alquiler. Además, debería tener unos ingresos superiores a 3,5 IRSC, que son 1.991,92€ mensuales (o 27.887,06€ anuales).
- En estos casos se podrá incrementar la renta respecto al anterior contrato hasta el precio medio de la zona según el índice. Si el precio ya era superior al índice, no se podrá aumentar.
- El IRSC es el **indicador de renta de suficiencia de Catalunya** y se fija cada año con los presupuestos. El valor de 1 IRSC este 2020 es de 569,12€ mensuales y 7.967,73 anuales.



Ejemplo 1

Consultas el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, introduces los datos de tu piso y ves que el valor medio del índice es de 12,53€/m². Tienes que fijarte en la cifra del medio, en rojo. Si el piso tiene 70 m², esto quiere decir que el valor sería 877,1€.

Con el contrato actual estás pagando 750€ al mes. Resulta que el propietario del piso es una persona que solo cobra una pensión de 400€ al mes, además de las rentas de tu alquiler (y no tiene ninguna otra). Ingresas, por lo tanto, 1.250€ al mes. Y tú, en cambio, tienes una nómina de 2.000€ al mes.

En un caso como este, como el precio está por debajo del índice, sí que te pueden llegar a subir el alquiler con un nuevo contrato, hasta el valor medio del índice: 877,1€.

Ejemplo 2

Consultas el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, introduces los datos de tu piso y ves que el valor medio del índice es de 12,53€/m². Tienes que fijarte en la cifra del medio, en rojo. Si el piso tiene 70 m², esto quiere decir que el valor sería 877,1€.

Con el contrato actual estás pagando 1.000€ al mes. Resulta que el propietario del piso es una persona que solo cobra una pensión de 400€ al mes, además de las rentas de tu alquiler (y no tiene ninguna otra). Ingresas, por lo tanto, 1.400€ al mes. Y tú, en cambio, tienes una nómina de 2.000€ al mes.

En un caso como este, aunque el precio que pagas esté por encima del valor medio del índice, no tienen la obligación de bajarlo con un contrato nuevo, pero tampoco te lo pueden subir. La renta del nuevo contrato será de, como máximo, 1000€ al mes.



4. ¿QUÉ GARANTÍAS TENGO?



4.1. ¿Qué debe constar en los anuncios de alquiler?

Los anuncios de viviendas de alquiler en las zonas reguladas tienen que explicar cómo se ha calculado la nueva renta. Por lo tanto, hay que incluir:

- El valor del índice de referencia que corresponda.
- El importe de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en esa misma vivienda (actualizada).



4.2. ¿Qué debe constar en el nuevo contrato?

El nuevo contrato de acuerdo con esta ley debe incluir:

- El valor del índice de referencia (€/m²): El precio del índice siempre debe aparecer sin tener en cuenta los márgenes del precio superior e inferior. Además, debe ir acompañado del documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler.
- Si fuese el caso, se debe explicar cómo se ha calculado la nueva renta, y los motivos del incremento o reducción de hasta un 5 % pactado.
- **Si la renta inicial viene determinada por la renta de un contrato anterior**, debe constar el precio inicial del anterior contrato (actualizado con el [índice de garantía de competitividad](#)). El inquilino puede corroborar esta información en el [registro de fianzas de alquileres del Incasòl](#) una vez firmado el contrato, o antes si cuenta con la autorización escrita del arrendador.



4.3. ¿Y si tengo un conflicto y no cumplen la ley?

Si te cobran rentas superiores a las que establece la ley, **te las tienen que devolver con los intereses** que legalmente les corresponda, sumando 3 puntos (en total 6 % de intereses).

Además existe un **régimen sancionador** (Ley 18/2007, Art.118) para cualquiera que infrinja la ley, con multas de 3.000 a 90.000€ y otras medidas. Las infracciones previstas son:

Graves (de 9.000 a 90.000 €):

- Alquilar una vivienda incumpliendo los criterios de determinación de las rentas que dicta esta ley.
- Establecer una renta que supere el importe máximo establecido en un 20 % o más.
- Ocultar al inquilino que la vivienda se encuentra sujeta al régimen de contención de rentas.
- Omitir la información relativa al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, así como el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior.

Leves (de 3.000 a 9.000 €):

- No hacer constar el índice o la renta del anterior contrato en la publicidad de viviendas de alquiler.
- No adjuntar el contrato o no facilitar la documentación sobre el índice de precios o la información sobre el contrato anterior, o bien falsear esta información.
- Establecer una renta que supere el importe máximo establecido en menos de un 20 %.

Si has padecido alguna de estas infracciones, puedes **denunciarlo en el Sindicat**, en las **oficinas de vivienda de tu municipio** o la **[Agència de l'Habitatge de Catalunya](#)**.



LA MEJOR GARANTÍA: HACERSE DEL SINDICAT

Por primera vez, a ley reconoce a **las organizaciones de inquilinas e inquilinos como mediadoras en la resolución de conflictos.**

Si tienes un problema con algún arrendador, si ves que se está incumpliendo la ley, o si simplemente quieres negociar tu alquiler, **¡afiliate al Sindicat!**

La organización y la solidaridad es lo que nos ha permitido impulsar esta ley, después de tres años de lucha, y es también lo que nos permitirá hacerla efectiva y seguir avanzando en el derecho a la vivienda.