

Gerard Serra, Jesús García y Juan Oria de Rueda

La limitación de rentas en los alquileres a propósito de la publicación del índice de precios de referencia en el Boletín Oficial del Estado

Definición de Zonas de Mercado Residencial Tensionado

El pasado 25 de mayo de 2023, fue publicada en el Boletín Oficial del Estado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (la “**Ley del Derecho a la Vivienda**”), mediante la cual se introdujeron numerosas novedades, entre las cuales se encontraba la figura de las llamadas zonas de mercado residencial tensionado (“**ZMRT**”).

Las ZMRT, según las define la Ley del Derecho a la Vivienda, son “zonas, en las que existe riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan accesible para su acceso en el mercado”, lo cual se determina por la concurrencia de uno de los siguientes requisitos:

- i) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares de esa zona; o
- ii) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los 5 años anteriores a la declaración como ZMRT, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del IPC de la comunidad autónoma correspondiente.

A tal efecto, el artículo 18 de la Ley del Derecho a la Vivienda reconoce que las Administraciones competentes en materia de vivienda, podrán declarar cuales son las ZMRT en cada territorio. Por ahora, la única Comunidad Autónoma que ha declarado varios municipios de su ámbito territorial como ZMRT ha sido Cataluña. En particular, el 11 de agosto de 2023¹, la Secretaría de Vivienda, resolvió declarar como ZMRT 140 municipios catalanes, entre los que se encuentran las cuatro capitales de provincia: Barcelona (incluyendo gran parte de su área metropolitana), Girona, Lleida y Tarragona. Dicha resolución, ha sido modificada recientemente mediante otra resolución posterior, de 13 de marzo de 2024², en virtud de la cual, se han enmendado algunos errores que contenía la memoria relativa a la resolución de 11 de agosto de 2023 y se han introducido algunas modificaciones sustantivas³, no obstante, la declaración de los 140 municipios como ZMRT se mantiene inalterada.

La declaración de un área como ZMRT abre la puerta a la aplicación de un elenco de medidas de control de mercado entre las que se encuentra la limitación de la renta de los alquileres.

Limitación general de la renta de los alquileres

Según dispone el artículo 17.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (la “**LAU**”), los nuevos contratos de alquiler (sometidos a dicha norma) que recaigan sobre inmuebles ubicados en ZMRT deberán tomar como referencia

1 Ref. Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la cual se declaran zona de mercado residencial tensionado diversos municipios, de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda.

2 Ref. Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, por la cual se modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la cual se declaran zona de mercado tensionado diversos municipios, de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda.

3 Entre ellas, la eliminación de la moratoria en la aplicación del Índice prevista para las viviendas de nueva construcción o resultantes de un proceso de gran rehabilitación durante los 5 años posteriores a la obtención del correspondiente certificado final de obra, siempre que para su construcción no se hubieren obtenido subvenciones públicas. En virtud de la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, la memoria que debe acompañar la declaración de las ZMRT, suprime la moratoria anteriormente descrita.

la renta del contrato anterior, no pudiendo exceder por tanto, de la última renta del contrato de alquiler de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda, (una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior), y sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior. Como excepción a lo anterior, existen diversos supuestos tasados por la propia LAU en los cuales la renta podrá elevarse hasta un 10% por encima del límite establecido en el apartado anterior (e.g. que la vivienda haya sido rehabilitada en los dos años anteriores a la suscripción del nuevo contrato de arrendamiento, realización de actividades para la mejora de la accesibilidad, contratos de larga duración, i.e. por un período de diez o más años, etc.).

Asimismo, la renta pactada al inicio del nuevo contrato de alquiler no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia del alquiler (el “Índice”) en aquellos contratos de alquiler en los que el inmueble se ubique en una ZMRT, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de alquiler de vivienda en los últimos 5 años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de ZMRT, requisitos, que a fecha de 19 de marzo de 2024 han sido cumplidos con respecto a Cataluña.

Limitación de la renta de los alquileres en los que el arrendador tenga la consideración de “gran tenedor”

Por otro lado, y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, mediante el artículo 17.7 de la LAU, la renta fijada en los contratos de alquiler de vivienda (sometidos a dicha norma) en los que el arrendador sea un “gran tenedor”, y en los que el inmueble se ubique en una ZMRT, estará sometida en todo caso a un doble límite (a) no podrá exceder la renta fijada en el contrato de alquiler de dicha vivienda que hubiese estado vigente en los últimos 5 años (pudiendo, únicamente, aplicar el mecanismo de actualización de renta que se hubiese pactado en el mismo); y (b) por otro lado, no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al Índice⁴, por tanto, la nueva renta será la menor entre estas dos referencias.

La Ley del Derecho a la Vivienda define “gran tenedor” como aquella persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m², excluyendo garajes y trasteros. No obstante, la norma prevé la adaptación de la definición por parte de las comunidades autónomas, permitiendo, para entornos declarados ZMRT, rebajar el concepto de gran tenedor a titulares de 5 o más inmuebles, provisión a la cual Cataluña se ha acogido, rebajando la definición de gran tenedor a aquellas personas físicas o jurídicas que sean titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencia.

En todo caso, conforme a la Ley del Derecho a la Vivienda, la limitación de la renta de los alquileres de inmuebles ubicados en ZMRT en los que el arrendador tenga la consideración de gran tenedor, solo será efectiva cuando se cumplan dos requisitos:

1. Aprobación del Índice; y
2. Redacción, por parte de la Administración competente (en el caso de Catalunya, los organismos competentes de la Generalitat de Catalunya), de un plan específico que deberá proponer las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

A tal efecto, en relación con el primer requisito (1), el pasado martes día 27 de febrero de 2024, el Ministerio de Vivienda dio a conocer el Índice, que puede consultarse en la web del Ministerio de Vivienda, el cual se publicó en el BOE el pasado viernes día 15 de marzo de 2024, y que entró en vigor el día siguiente, sábado día 16 de marzo de 2024. El Índice, está configurado como un rango y no como un máximo, lo que implica que, dentro del

4 A diferencia del caso en el que el arrendador no tenga la consideración de “gran tenedor” (donde el Índice será solamente de aplicación en aquellos supuestos en los que no hubiera estado vigente un contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años), cuando el arrendador sí tenga esta consideración, el Índice resultará de aplicación, con carácter general.

rango aplicable, la renta podrá variar atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que ésta se ubique (e.g. año de construcción de la vivienda, su estado de conservación, el certificado energético o si el edificio está equipado con ascensor o cuenta con plazas de aparcamiento, etc.).

En relación con el segundo requisito (2), Cataluña publicó la última versión de la memoria mediante la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, la cual según se ha indicado, ha sido modificada este pasado 13 de marzo de 2024 mediante la Resolución TER/800/2024.

Asimismo, habrá que estar pendientes del pronunciamiento del Tribunal Constitucional, ya que el pasado mes de septiembre admitió a trámite varios recursos de inconstitucionalidad promovidos por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, el Parlamento de Cataluña y por los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas de Andalucía, Illes Balears, Madrid y, recientemente, del País Vasco. Los recursos presentados se dirigen contra diversos preceptos de la Ley del Derecho a la Vivienda (incluyendo los relativos a la limitación de rentas de los alquileres), alegando que la norma es contraria al régimen de distribución de competencias autonómicas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Por su parte, el recurso de inconstitucionalidad del Grupo Parlamentario Popular también ha planteado la posible vulneración del derecho de propiedad, del derecho a la tutela judicial efectiva y de la autonomía local.

CONTACTO



Gerard Serra
Socio de Inmobiliario
gserra@perezllorca.com
T. +34 93 481 30 77

www.perezllorca.com | Barcelona | Brussels | Lisbon | London | Madrid | New York | Singapore

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 19 de marzo de 2024 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

YA DISPONIBLE | Nueva App Pérez-Llorca

