

Curs d'actualització normativa en matèria d'arrendaments urbans

26 de febrer, 5, 12 i 19 de març de 2025



Diputació
Barcelona

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana



SESSIÓ 2: EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE: ASPECTES DEFINITIUS.

1. DETERMINACIÓ DE LA RENDA EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE. MODIFICACIONS INTRODUÏDES PER LA LLEI 12/2023, PEL DRET A L'HABITATGE.

Determinació de la renda. Principis generals.

Determinació de la renda. Principis generals.

“Artículo 17. Determinación de la renta.

1. La renta será la que libremente estipulen las partes.

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.

4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

(...)

5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23”.

Els diferents supòsits:

a) Arrendador petit tenidor d'habitatge en zona de mercat residencial tensat.

a.1) Habitatge que ha estat arrendat en els darrers cinc anys.

Art. 17.6 LAU introduït per la Llei 12/2023:

“6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, 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”.

Aspectes problemàtics:

Si el contracte anterior era de Renda Antiga, s'aplica el 17.6 LAU? També en cas de Gran Tenidor?

Per a l'actualització, ha de prendre's l'última renda existent en els últims 5 anys, o la renda inicial de l'últim contracte vigent en els últims 5 anys?

Si no ha estat llogat en els últims 5 anys i no és Gran Tenidor: renda lliure?

Què s'ha d'entendre per “cuotas y gastos”?

Casos en què és possible incrementar aquesta renda en un màxim d'un 10%. Art. 17.6 apartat segon.

“Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años”

a.2) Arrendador petit tenidor d'habitatge en zona de mercat residencial tensat que no ha estat arrendat en els darrers cinc anys. Art. 17.7 apartat segon. Aplicació de l'índex de referència.

“Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco 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 la zona de mercado residencial tensionado”

Qüestions problemàtiques en l'aplicació de l'índex:

Metres del cadastre o de la Cèdula d'Habitabilitat?

Puc modificar manualment els metres en l'aplicació?

Si l'habitatge té + 150m, no existeix Índex de Referència? En aquest cas, si no ha estat llogat els últims 5 anys, renda lliure?

Si no existeix renda anterior per no haver estat llogat, serà aplicable l'Índex de Referència. A aquest Índex es poden sumar la repercussió de Despeses Generals i IBI, desglossant-los?

Quin preu de l'Índex de Referència hem d'aplicar. L'inferior o el superior?

Hem d'adjuntar l'Índex de Referència?

b) Arrendador gran tenidor d'habitatge en zona de mercat residencial tensat.

b.1) Arrendat en els darrers cinc anys. Art. 17.7 primer apartat.

“7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.”

b.2) No arrendat en els darrers cinc anys. Segon apartat de l'art. 17.7:

“Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco 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 la zona de mercado residencial tensionado”.

Més aspectes problemàtics:

**El Gran Tenidor ha d'arrendar per la menor de dues quantitats:
Renda Contracte anterior Actualitzada o Índex de Referència?
O, per contra només està limitat per Índex de Referència?**

**Si una Gran Tenidor ha d'optar per renda anterior actualitzada
(en ser inferior a l'Índex de Referència) però afegeix 10% en
els supòsits de l'art. 17.6. i en fer-ho supera l'Índex de
Referència, haurà d'aplicar aquest Índex?**

**Si una Gran Tenidor que en el contracte anterior desglossava
GC i IBI, ara ha d'optar per renda anterior (en ser inferior a l'IR)
però afegint els GC i IBI l'import global (rebut de lloguer) és
superior a l'IR?**

La problemàtica dels pàrquings.

**Consulta Vinculant de la Direcció General de Tributs.
Document 6.**

Possibles pròrrogues dels contractes d'arrendament.

Aplicació de les limitacions de renda de la Llei 12/2023?

Pròrrogues convencionals.

Contractes en situació de tàcita reconducció.

2. Actualització de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge:

Limitació derivada de la Llei 12/2023: l'IRAV. Documentació: Nota informativa INE. Document 7.

Limitacions anteriors. Anys 2022 a 2024. L'article 46 del RDL 6/2022, de 29 de marzo y les modificacions introduïdes per la DF 6ª de la Llei 12/2023, pels anys 2023 i 2024.

Actualitzacions no realitzades. Irretroactivitat. Prescripció.

3. Repercussió de despeses en els contractes d'arrendament d'habitatge. L'article 20 de la LAU:

“Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales.

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

(...)

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.

3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.”.

**Repercussió IBI i despeses de comunitat:
En quins casos després de la Llei 12/2023?
Quines despeses de comunitat es poden repercutir?**

Despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte. I els casos de pròrrogues i cessions contractuals?

4. Règim sancionador. El RDL 1/2025, de 28 de gener.

Requisits de publicitat dels contractes d'arrendament d'habitatge. Art. 2

Requisits en l'oferta dels arrendaments d'habitatge.

Requisits en la contractació d'arrendaments d'habitatge.

Índex català. Disposició derogatòria.

Sancions:

Sancions molt greus (de 90.001 a 900.000 euros) .
Art. 5.

Sancions greus (de 9001 a 90.000 euros) . Art. 6

Sancions als professionals immobiliaris. Arts. 8,
9 i 10.

Els arrendaments de temporada.

CAS PRÀCTIC SESSIÓ 2

Document 8