Agència de l'Habitatge de Catalunya

Informe jurídic relatiu a la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge

---

I. Fonaments de dret

Primer.- La primera qüestió que es planteja és la interpretació que cal donar a allò que disposa l'article 6.1.b) de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, referent a la determinació i càlcul de la renda a aplicar als contractes d'arrendament d'habitatges sotmesos a aquesta llei, i, més concretament, a allò que s'estableix a la darrera frase de l'article esmentat. El transcrivim a continuació:

"Article 6
Determinació de la renda inicial del lloguer

1. En els contractes d'arrendament d'habitatge que es concloguin en una àrea amb mercat d'habitatge tens i estiguin compresos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei, la renda pactada a l'inici del contracte resta subjecta a les condicions següents:

a) No pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.

b) No pot ultrapassar la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, actualitzada en tot cas d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat, aplicat de forma acumulada en el període transcorregut entre la data de celebració del contracte d'arrendament anterior i la data de celebració del nou contracte, si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei."

La frase final diu el següent " si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei". La interpretació que es pot realitzar de l'esmentada frase és diferent segons si s'entén que engloba a aquells contractes d'arrendament, la signatura dels quals s'ha formalitzat dins d'aquest darrer període de cinc anys, o bé si s'entén que l'habitatge sotmès a la llei 11/2020 ha d'haver estat permanentment arrendat durant aquest període de cinc anys.

Cal tenir en compte que la molt recent entrada en vigor de l'esmentada llei no ens permet analitzar sentències de tribunals que puguin haver estudiat i tractat el tema que ens ocupa i ens permetin esbrinar el sentit objectiu d'aquesta frase.

Tanmateix, si observem allò que disposa l'article 1.2.a) de la Llei 11/2020, el legislador estableix, de forma expressa, que restaran exclosos de l'aplicació d'aquesta llei els contractes d'arrendament SUBSCRITS abans del dia 1 de gener de 1995. Només cinc articles després, concretament a l'article 6.1.b) el legislador redacta la següent frase: "si l'habitatge afectat ha estat ARRENDAT dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei". Com podem observar existeix una diferència de conceptes en el redactat normatiu entre els dos articles destacats. Aquesta distinció terminològica utilitzada pel legislador no és baladí sinó totalment intencionada per tal de diferenciar un contracte d'arrendament SUBSCRIT en un moment puntual cronològic, d'un habitatge ARRENDAT, perdurable en el temps. És més, el sentit de l'article 1.2.a), abans esmentat, quedaria totalment buit de contingut en el moment en què s'interpretés la paraula ARRENDAT com a sinònim de SUBSCRIT. En aquest instant, deixaria de tenir cabuda i sentit la frontera temporal creada per l'article 1.2.a), pel fet que es convertiria en inaplicable allò que disposa l'article 6.1.b) a tots els contractes d'arrendament subscrits entre el dia 1 de gener de 1995 i el dia 21 de setembre de 2015, per una simple qüestió de temporalitat.

Així doncs i davant la conclusió a la que s'ha arribat al punt anterior, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya entén que el sentit que cal donar a la frase "si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei" engloba tots aquells habitatges arrendats durant aquest període de temps i també engloba les seves pròrrogues. Per tant, estaran continguts en aquest espai temporal tots els habitatges arrendats dins dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de la llei 11/2020, els contractes dels quals s'hagin subscrit a partir del dia 1 de gener de 1995, tal i com estableix l'article 1 de l'esmentada llei al seu apartat 2.a).

Segon.- En segon lloc, es planteja com s'ha de donar compliment a allò que disposa l'article 7.1 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. L'article esmentat diu el següent:

"Article 7
Determinació del preu de referència

1. El preu de referència per als contractes d'arrendament d'habitatge subjectes al règim de contenció de preus regulat per aquesta llei s'estableix a partir de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que determina i fa públic el departament competent en matèria d'habitatge, a partir de les dades que consten en el Registre de fiances de lloguer de finques urbanes i de les característiques addicionals que es tenen en compte per a calcular l'índex esmentat en cada moment. Als efectes d'aquesta llei, es considera com a preu de referència l'índex esmentat, sense tenir-ne en compte els marges de preu superior i inferior."

Aquest article imposa l'obligatorietat d'aplicar l'índex de referència per a aquells contractes d'arrendament subjectes al règim de contenció de preus, el qual es fa públic a través del departament corresponent en matèria d'habitatge. La consignació d'aquest Índex és obligatòria en els contractes d'arrendament d'habitatges, de tots els anuncis de publicitat i en les ofertes. En aquestes últimes i també en els contractes cal aportar un document acreditatiu de l'Índex obtingut del sistema de consulta pública. L'incompliment constituirà una infracció administrativa sancionable.

El problema en qüestió se suscita quan, tot i disposant la ciutadania de les dades necessàries i requerides formalment per aconseguir el càlcul d'aquest índex, no es pot disposar del sistema adient per poder facilitar l'índex esmentat per causes diverses, que son alienes a la ciutadania.

Revisada la Llei 11/2020 per tal d'analitzar si, dins del seu articulat, es preveu aquesta circumstància descrita, no trobem cap referència explícita i contundent al respecte. Tanmateix, tot i que no està previst aquest supòsit concret en la llei esmentada, podem deduir del cos de la normativa estudiada i del seu anàlisi, l'existència de diversos articles, a través dels quals se'n deriva quina és la intencionalitat de la llei, en el supòsit que es produeixi aquesta situació.

L'article 5 diu el següent:

"Article 5
Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges

La declaració d'un municipi o d'una part de municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens requereix que en tot el territori afectat per la declaració sigui aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges determinat pel departament competent en matèria d'habitatge."

Aquest article deixa clar que l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges ha de venir determinat i establert pel corresponent departament competent en matèria d'habitatge.

Pel que fa a l'article 6, abans transcrit, hem de destacar que aquest últim determina que la renda dels contractes d'arrendament, que se subscriguin en una àrea amb mercat d'habitatge tens, està subjecta a dues condicions. Si la primera és d'impossible acompliment -pel fet que no es disposa del preu de referència per al lloguer d'un habitatge, per motius no imputables a la ciutadania, sinó per manca de disposició del sistema adequat per facilitar aquesta dada- esdevé exigible la segona condició consistent en què la renda no pot ultrapassar la consignada en el darrer contracte d'arrendament, actualitzada d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat, i sempre i quan l'habitatge afectat hagi estat arrendat dins els cinc darrers anys a l'entrada en vigor de la Llei 11/2020.

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Així mateix l'article 7.1, abans transcrit, descriu com es calcula el preu de referència aplicable a aquells contractes d'arrendament d'habitatge que estan subjectes al règim de contenció de preus i deixa molt clar que es farà a partir de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que determina i fa públic el departament que sigui competent en matèria d'habitatge.

D'altra banda, la disposició transitòria segona de la llei ressenyada assenyala, de forma expressa, que seran àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis relacionats a l'annex que s'adjunta a la norma esmentada, amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges. El transcrivim a continuació:

"Disposició transitòria Segona
Declaració transitòria de municipis com a àrees amb mercat d'habitatge tens

Es declaren àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex, que són aquells en què les rendes del lloguer han sofert un increment de més d'un vint per cent en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població de més de vint mil habitants. Aquesta declaració transitòria té una durada d'un any, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i deixarà de tenir efectes, en cada un dels termes municipals afectats, si els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi, o si, un cop transcorregut el termini esmentat, no s'ha formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi."

Tots aquests articles esmentats tenen un denominador comú que no és altre que el fet que l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges és una dada que ha de venir facilitada pel departament competent en matèria d'habitatge i si, per motius no imputables a la ciutadania, aquesta dada no es pot posar a disposició de l'interessat o interessada, no es podrà exigir el compliment de les obligacions associades a l'índex. No obstant, cal tenir present que en aquest cas sí pot ser exigible l'obligació establerta per l'article 6.1.b) de la Llei 11/2020, abans transcrit, relativa a què la renda del lloguer no pot superar la del darrer contracte de lloguer, actualitzada amb l'índex de garantia de la competitivitat, si l'habitatge ha estat arrendat dins dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei .

Barcelona, 21de desembre de 2020

Serveis Jurídics

Agència de l'Habitatge de Catalunya