

## GUIA DE RECOMANACIONS A L'HORA D'APLICAR LA LLEI 11/2020 DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA DE CONTENCIÓ DE RENDES EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE

Des del Departament de Consultoria Jurídica de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona s'han creat **RECOMANACIONS** per tal d'orientar i assessorar als nostres associats sobre aspectes fonamentals 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.

Aquestes recomanacions afecten als arrendadors d'habitatges situats en àrees declarades amb **mercat d'habitatge tens** i que **destinin l'arrendament a habitatge habitual**.

### LA LLEI A LA PRÀCTICA ÍNDEX

#### 1. FER UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT DESPRÉS DEL 22 DE SETEMBRE DE 2020

- > Consideracions prèvies
- > He de fer un **nou contracte** d'arrendament de **residència habitual**, m'afecta la llei de limitació de preus de lloguer
  - Les àrees declarades de mercat d'habitatge tens
  - Habitatges exclosos
  - Els contractes de temporada
  - Els contractes d'habitació
- > Com **determinar la renda inicial** d'un contracte pas a pas
  - **La determinació de la renda**
    - El preu de referència
    - La renda consignada en el darrer contracte d'arrendament
  - **Relació de parentiu entre les parts**
  - **Situació econòmica de les parts**
- > Com **calcular el preu de referència:**
  - 1) **Consulta l'índex de referència de preus de lloguer:**
    - On consulto l'índex?
    - Quin índex haig d'utilitzar per determinar el preu de referència?
    - Quan he de consultar l'índex?
    - He d'annexar l'índex al contracte o a la pròrroga?
    - Què passa si no hi ha índex?
    - Quins metres s'han d'introduir a la web d'habitatge?
    - Puc afegir els m<sup>2</sup> de la terrassa?
  - 2) **Pactar un increment del preu de referència.**
    - Les obres de millora
    - Característiques especials de l'immoble
- > Com calculem la renda de l'anterior contracte
- > Repercutir IBI i despeses comunitàries:
- > Puc fer un contracte diferenciat de la plaça d'aparcament?
- > Puc indicar la renda que hem pactat lliurament per si es declara la llei inconstitucional?
- > He d'annexar l'índex al contracte o informació en relació al contracte previ?
- > Quina és la casuística dels habitatges nous o resultants d'una gran rehabilitació?
- > Què passa si l'habitatge està ubicat en un municipi declarat com àrea tensa i no hi ha índex?

#### 2. ACORDAR UNA PRÒRROGA CONTRACTUAL/LEGAL AMB POSTERIORITAT AL 22 DE SETEMBRE DE 2020.

- > Què es la pròrroga legal?
- > Què es una pròrroga convencional?
- > Què es la tàcita reconducció?

#### 3. L'INCOMPLIMENT DE LA LLEI.

- > Retorn de quantitats percebudes en excés

) Règim sancionador

## 1. FER UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT DESPRÉS DEL 22 DE SETEMBRE DE 2020.

### ) CONSIDERACIONS PRÈVIES

El règim de contenció de rendes contingut a la Llei 11/2020 no afecta per igual a tots els habitatges ni a tota la tipologia de contractes d'arrendament d'habitatge habitual. Per aquest motiu, resulta essencial determinar des d'un bon inici quins **habitatges i contractes quedaran exclosos del règim de contenció de rendes**, ja que la llei alternarà i jugarà amb ambdós conceptes a l'hora de determinar la renda inicial d'un nou contracte o, la que les parts puguin pactar en una pròrroga convencional.

Els <b>habitatges exclosos</b> *	Els <b>contractes exclosos</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Habitatges que els porters, guàrdies, empleats, empleats i funcionaris s'assignen per la seva posició o el servei que presten.</li><li>- Habitatges militars, que es regiran pel que disposa la seva legislació específica.</li><li>- Arrendament de finques amb casa-habitació sigui d'aprofitament agrícola, ramader o forestal de l'immoble com a finalitat principal del contracte d'arrendament.</li><li>- L'ús d'habitatges universitaris.</li><li>- Habitatges d'ús turístic.</li><li>- Habitatges amb una superfície superior a 300 m<sup>2</sup>.</li><li>- Habitatges en els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional en còmput anual i l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge.</li><li>- Els habitatges nous o que hagin sofert una total rehabilitació (Veure l'apartat d'habitatges nous o rehabilitats).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Els subscrits abans de l'1 de gener de 1995.</li><li>- Els que tenen per objecte habitatges subjectes a un règim de protecció oficial.</li><li>- Els que tenen per objecte habitatges integrats en xarxes públiques d'habitatges d'inserció o de mediació per al lloguer social o en el Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials.</li><li>- Els de caràcter assistencial.</li><li>- Els que se subscriguin d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.</li></ul>

\* Aquests habitatges queden exclosos de la Llei d'Arrendaments Urbans. En funció de la seva naturalesa es regiran per la seva legislació específica, per acord entre els parts o, per aplicació subsidiària de la Llei d'Arrendaments Urbans o el Codi Civil.

### ) He de fer un nou contracte d'arrendament destinat a residència permanent de l'arrendatari, m'afecta la llei de limitació de preus de lloguer?

- Sí. Si l'habitatge es troba en una àrea declarada de mercat d'habitatge tens. Pot consultar quins són els municipis declarats amb àrees d'habitatge tens al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, als portals de la transparència de la Generalitat o, al del municipi on es trobi l'habitatge en qüestió.
- El nou contracte de residència permanent quedarà exclòs de l'aplicació de la limitació de preu si està subjecte a algun règim especial vigent de determinació de la renda, és a dir, es tracta d'un contracte o habitatge exclòs de l'àmbit d'aplicació de la llei.
- **En el cas que la llei 11/2020 de limitació de preus de lloguer m'afecti estaré obligat a calcular la renda inicial seguint el procediment que defineix aquesta llei.**
- **Habitatges amb superfície útil superior als 150m<sup>2</sup>.**
  - La llei faculta els Ajuntaments perquè puguin excloure aquests habitatges de l'aplicació de la llei. Actualment no estan exclosos.
- **Pot afectar als contractes de temporada?**
  - No, ja que només afecta als habitatges que són residència habitual de l'arrendatari, per això és molt important a l'hora de fer un contracte de temporada, acreditar el domicili habitual de l'arrendatari així com annexar tota la documentació que acrediti el motiu de la temporada, com poden ser estudis, feina, etc.

- **Pot afectar als contractes d'habitatge?**
  - Sí, la llei els anomena contractes d'arrendament de vigència simultània. La suma de les rendes acordades en els diversos contractes no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge, determinada d'acord amb els paràmetres compresos per la llei.

› **Com determinar la renda inicial d'un contracte pas a pas:**

- A l'hora de **determinar la renda inicial** d'un contracte hi ha tres condicionants:
  - Si l'habitatge ha estat arrendat prèviament en base a un contracte signat en data posterior al 22 setembre de 2015. A més, cal determinar si en aquest contracte previ arrendador i arrendatari tenien o no relació de parentiu entre ells.
    - ! **Alerta:** NO es tindran en compte els contractes anteriors en que la renda no hagi estat lliurement pactada per les parts – *per exemple, habitatge subjecte a un règim de protecció oficial* -.
  - Si els ingressos de la unitat de convivència de l'arrendador (*propietari*) són iguals o inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya, comptant-hi també les rendes dels arrendaments (a data d'avui: igual o inferior a 19.919,25 euros/any).
  - Si els ingressos de l'arrendatari són iguals o inferiors a 3,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya ponderat (a data d'avui: igual o inferior a 21.247,28 euros/any).
- En funció de la combinació d'aquests condicionants es determinarà si de la renda inicial prendrà com a base el preu de referència o bé la renda de l'anterior contracte.

Taula 1: Casuística del càlcul del preu inicial d'un contracte de lloguer afectar per la Llei 11/2020

	<b>Sense contracte anterior</b>	<b>Contracte anterior sense parentiu</b>	<b>Contracte anterior amb parentiu</b>
<b>Renda unitat de convivència arrendador &gt; 2,5 IRSC</b>	Preu de referència	El <u>menor</u> entre el preu de referència i renda anterior contracte	Preu de referència
<b>Renda unitat de convivència arrendador &lt; 2,5 IRSC i, Renda arrendatari &gt; 3,5 IRSC</b>	Preu de referència	El <u>major</u> entre el preu de referència i renda anterior contracte	Preu de referència
<b>Renda unitat de convivència arrendador &lt; 2,5 IRSC i, Renda arrendatari &lt; 3,5 IRSC</b>	Preu de referència	El <u>menor</u> entre el preu de referència i renda anterior contracte	Preu de referència

› **Com calcular el preu de referència:**

Per a determinar el preu de referència és necessari consultar l'índex de referència de preus de lloguer.

- **On consulto l'Índex?** Al lloc web de l'agència de l'habitatge <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>
- Per formalitzar la consulta s'hauran d'introduir les dades de l'habitatge:
  - Adreça
  - M<sup>2</sup> útils (segons cèdula d'habitabilitat, únicament habitatge sense terrasses)
  - Estat de manteniment
  - Any de construcció
  - Certificat energètic
  - Indicar si té ascensor, aparcament i si està moblat.
- El resultat de la consulta ens proporciona Àrea inferior/Índex/Àrea superior. Descartem les àrees inferior i superior. Prenem l'Índex.
- Haurem de multiplicar l'Índex pels metres quadrats útils -segons cèdula d'habitabilitat- de l'habitatge.

- Si tenim terrassa, per calcular el preu de referència podrem sumar a la superfície útil de l'habitatge el 50% de la superfície de terrasses.

- **Preu de referència: Índex \* (m<sup>2</sup> útils de l'habitatge + (m<sup>2</sup> terrassa/2))**

- *Exemple:*

*Habitatge de 60m<sup>2</sup> útils situat al C/ Riells 110.*

*Índex mitjà de 9,69 €/m<sup>2</sup> (calculat per 60 m<sup>2</sup>)*

*Aquest habitatge té 16m<sup>2</sup> de terrassa. Podem afegir 8 m<sup>2</sup>.*

*Preu de referència: 9,69€ \* 68m<sup>2</sup> = 658,92 €*

- Addicionalment, el preu de referència es podrà incrementar si:

1. A l'habitatge concorren almenys **TRES de les característiques específiques següents:** Ascensor, aparcament, habitatge moblat, sistema de calefacció o refrigeració en l'habitatge, serveis de consergeria, vistes especials, zones comunitàries d'ús compartit (jardí, terrat), piscina comunitària. En aquest cas s'aplica un increment del valor indicat per l'índex de referència de com a màxim un cinc (5%) per cent.

2. S'han realitzat **obres de millora** en el darrer any que millori l'habitabilitat, la seguretat, la confortabilitat o l'eficiència energètica de l'habitatge.

1) En aquest cas s'aplica la regla de repercussió de millores de la LAU (art. 19): Interès legal del diner més un 3% sobre el capital invertit amb un màxim del 20% de la renda. Actualment l'interès legal del diner és el 3%.

2) En conseqüència, l'increment anual (a prorratejar per mesos) serà l'equivalent al 6% del capital invertit (menys subvencions rebudes) en la millora de l'habitatge amb un límit del 20% del preu de referència.

3) **NO tenen la consideració d'obres de millora:**

- Les necessàries per al manteniment i la conservació de l'habitatge

- Les necessàries per al manteniment i la conservació de l'edifici

- Les que siguin exigibles per al funcionament, la reparació o la seguretat dels elements que l'integren l'immoble.

*Exemple:*

*- Realitzo obres al setembre de 2020 de millores de seguretat i de confortabilitat: import 40.000 euros.*

*- Subvenció de l'Ajuntament: 5.000 euros.*

*- Renda inicial que puc demanar: 600 euros.*

*- Càlcul: capital invertit menys subvencions: 40.000-5.000= 35.000 euros*

*35.000 x interès legal del diner (3%) + 3 punts= 35.000 x 6%= 2.100 euros*

*2.100 euros / 12 mesos= 175 euros.*

*Import màxim a demanar per obres de millora: 600 x 20%= 120 euros*

*Renda màxima que puc aplicar: 600+120= 720 euros*

- Únicament es podrà aplicar un dels dos increments en un mateix contracte. Es pot escollir el més beneficiós.

- Finalment, el preu de referència serà:

**Preu de referència: Índex \* (m<sup>2</sup> útils de l'habitatge + (m<sup>2</sup> terrassa/2)) + Increment**

### › **Com calculem la renda de l'anterior contracte:**

- El darrer contracte ha d'estar signat en data posterior al 22 setembre de 2015

- Estem afectats pel contracte previ si;

• No existeix relació de parentiu entre l'arrendador i l'arrendatari i,

• No es tracta d'un contracte exclòs de l'aplicació del règim de contenció de rendes -veure taula inicial-.

- Es pren com a base la **renda consignada en aquest darrer arrendament**

- ! **Alerta:** S'ha de prendre com a referència la renda base, és a dir, sense tenir en compte les actualitzacions que s'hagin pogut realitzar durant la vigència del contracte, per exemple amb l'IPC.
- La renda inicial es pot actualitzar 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.
- ! **Alerta:** L'índex de garantia de competitivitat des de l'any 2015 és "0".

#### > **Quina serà finalment la renda inicial (Taula 1):**

- El menor entre el preu de referència i la renda de l'anterior contracte si:
  - Si la renda de la unitat de convivència de l'arrendador és superior a 2,5 IRSC i existeix un contracte previ sense relació de parentiu.
  - Si la renda de la unitat de convivència de l'arrendador és inferior a 2,5 IRSC, la renda de l'arrendatari es inferior a 3,5 IRSC i existeix un contracte previ sense relació de parentiu.
- El major entre el preu de referència i la renda de l'anterior contracte si la renda de la unitat de convivència de l'arrendador és inferior a 2,5 IRSC, la renda de l'arrendatari es superior a 3,5 IRSC i existeix un contracte previ sense relació de parentiu.
- Per a la resta de casos, el preu de referència.

#### > **Repercutir IBI i despeses comunitàries:**

Adicionalment a la renda inicial, en el contracte podem pactar la **repercussió de l'IBI i les taxes municipals**, de forma diferenciada a la renda, ja que el text d'aquest Decret Llei només es refereix a les despeses generals de l'immoble i als serveis individuals però, en cap cas, als tributs o taxes. En aquest mateix sentit, la Llei d'Arrendaments Urbans estatal de 24 de novembre de 1994 – modificada l'any 2019-, (Real Decreto Ley 7/2019, d'1 de març) regula separadament les despeses generals del tributs com a conceptes repercutibles. En conseqüència, podem entendre que la regulació del Decret Llei no afecta a la repercussió de l'IBI o taxes municipals que sí es podran repercutir.

Adicionalment a la renda inicial podem pactar la repercussió de les **despeses generals de l'immoble si:**

- El contracte anterior es va signar abans del dia 22 de setembre de 2015: En aquest cas, l'arrendador podrà repercutir les despeses generals i els serveis individuals sempre i quan s'indiqui de manera expressa en el nou contracte d'arrendament d'habitatge o pròrroga. Caldrà indicar de manera desglossada i diferenciada a la renda els imports a què es refereixen. El llogater ha de conèixer exactament la xifra que haurà de pagar per aquests conceptes.

- El contracte anterior es va signar amb posterioritat al dia 22 de setembre de 2015 i ja estava repercutint les despeses generals i els serveis individuals de l'immoble: En aquest cas, la norma ens permet seguir repercutint les despeses generals i els serveis individuals. Ara bé, caldrà indicar-ho de manera clara i precisa en el nou contracte d'arrendament o pròrroga convencional.

**Si el contracte anterior es va signar amb posterioritat al dia 22 de setembre de 2015 i no estava pactada la possibilitat de repercutir aquestes despeses, no es podrà pactar que el llogater assumeixi el pagament de les despeses ni dels serveis individuals en el nou contracte d'arrendament o document de pròrroga. La norma ho prohibeix expressament.**

Per tant, per repercutir altres conceptes a la renda inicialment pactada:

- Caldrà especificar l'import exacte de la repercussió a data de la signatura del contracte o de la pròrroga.
- Són conceptes que es pagaran de manera separada a la renda.
- Cal fer constar de forma desglossada, en cada pagament, l'import de la renda i l'import de les despeses assumides per l'arrendatari.
- L'arrendador ha de lliurar a l'arrendatari cada mes de gener la liquidació de les despeses efectivament satisfetes per l'habitatge arrendat durant l'any anterior i, si són inferiors a les pactades, li ha de retornar la diferència corresponent.

#### > **Puc fer un contracte diferenciat de la plaça d'aparcament?**

Sí, d'aquesta manera el preu de la plaça de garatge serà el que pactin les parts de manera lliure. Cal tenir en compte que tributarà IVA.

› **Puc indicar la renda que hem pactat lliurement per si es declara la llei inconstitucional?**

Sí, i la redacció podria ser:

RENDA.-

1. De conformitat amb el que es disposa en els articles 6 i següents de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes (la "Llei 11/2020"), la renda que haurà de satisfer la part arrendatària serà de [.....] EUROS MENSUALS (..... EUROS/MES). Aquesta xifra resulta d'aplicar a la superfície útil de l'habitatge l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges i només serà aplicable al contracte actual durant la vigència de la Llei 11/2020.

Als efectes de l'apartat segon de l'article 7 de la Llei 11/2020 s'acompanya al contracte com a Annex núm. 1 el document que genera el sistema d'indexació dels preus de lloguer.

2. Només per al cas que la Llei 11/2020 esdevingués suspesa, derogada o fos declarada inconstitucional, a l'empara del que es disposa en l'article 17 de la Llei d'Arrendaments Urbans, les parts acorden que la renda serà de [.....] EUROS MENSUALS (.....EUROS/MES) pagables entre els dies 1 i 5 del mes. La modificació en la renda serà exigible de forma automàtica des del moment en que la Llei 11/2020 esdevingui no executiva, de manera que si aquest fet es produeix durant el mes en curs, l'arrendatari haurà de pagar la diferència generada juntament amb la quota del mes següent.

3. En el supòsit que la Llei 11/2020 sigui declarada inconstitucional, es remouran els efectes que hagi pogut desplegar tot retrotraient-se aquests efectes al moment de la seva entrada en vigor. En aquest cas, les parts acorden que la part arrendadora podrà reclamar a la part arrendatària la diferència entre la renda aplicable al contracte segons la Llei 11/2020 i la renda pactada conforme al principi d'autonomia de la voluntat (és a dir, [introduir la renda en l'apartat 2] -[introduir la renda en l'apartat 1] = [introduir la diferència] EUROS PER MES EN EL QUAL S'APLICÀ LA RENDA INDICADA EN LA CLÀUSULA SEGONA APARTAT 1).

4. La part arrendatària reconeix expressament que ha llegit aquesta clàusula, que comprèn el seu abast jurídic i econòmic i que l'accepta.

Firma de l'arrendatària

› **He d'annexar l'Índex al contracte o informació en relació al contracte previ?**

- Sí, sempre. S'ha d'annexar juntament amb el contracte.
- La informació responsable de la renda contractual d'un contracte celebrat en els 5 anys immediatament anteriors a la data d'entrada en vigor de la llei (22/09/2020) ha de constar en el contracte.

› **Quina és la casuística dels habitatges nous o resultants d'una gran rehabilitació?**

- No els serà d'aplicació la contenció de rendes fins transcorreguts 3 anys des de l'entrada en vigor de la llei (22 de setembre de 2023).
- Durant els cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat de final d'obra, la renda pactada a l'inici del contracte no pot ultrapassar el marge superior de l'índex de referència de preus de lloguer.
- Excepció: En cas que s'hagin obtingut subvencions públiques per a l'execució de les obres.

› **Que passa si l'habitatge està ubicat en un municipi declarat com àrea tensa i no hi ha índex?**

- Si no hi ha índex no li serà d'aplicació la llei, però hauré d'acreditar-ho annexant el justificant que genera com a PDF la web d'habitatge al contracte.

**2. SUPOSITS DE PRÒRROGA CONTRACTUAL/LEGAL AMB POSTERIORITAT AL 22 DE SETEMBRE DE 2020.**

A l'hora de signar una pròrroga, el règim de contenció de rendes contingut a la llei 11/2020 no serà d'aplicació als contractes exclosos -veure taula-.

› **Què es una pròrroga legal?**

La pròrroga legal -recollida a l'article 10 de la LAU- entra en joc quan expira el termini contractualment pactat entre les parts d'un contracte d'arrendament d'habitatge. Aquest termini inicialment pactat no podrà ser inferior a la durada mínima obligatòria establerta per l'article 9 de la LAU, que es diferent en funció de l'any en que haguem signat el contracte. Expirat aquest termini mínim obligatori, si no s'ha notificat la finalització del contracte, ni les parts han pactat una pròrroga convencional, comença la pròrroga legal, que determina el temps en que es prorrogarà el contracte -en les mateixes condicions inicials- en funció de l'any en que l'haguem signat:

Contractes		Durada Mínima Art. 9 LAU	Pròrroga Legal Art. 10 LAU
Des de	Fins		
1 gener 1995	6 juliol 2013	5 anys	+ 3 anys
6 juliol 2013	19 desembre 2018	3 anys	+ 1 any
19 desembre 2018	22 gener 2019	5/7 anys*	+ 3 anys
22 gener 2019	6 març 2019	3 anys	+ 1 any
6 març 2019	- VIGENT -	5/7 anys*	+ 3 anys

\*5 anys si l'arrendador és persona física o 7 anys si l'arrendador és persona jurídica.

- ! **Afectació:** La llei 11/2020 de contenció de rendes NO afecta a la pròrroga legal establerta a l'article 10 de la LAU.
- ! **Recomanació:** Deixar que operi la pròrroga legal si per l'aplicació de la Llei de contenció de rendes ens veiéssim obligats a reduir el preu del lloguer.

### > Què és una pròrroga convencional?

La pròrroga convencional és aquella que lliurement pacten les parts quan el termini de vigència del contracte -o de la pròrroga legal o una convencional-, està a punt de finalitzar.

Mitjançant aquesta pròrroga, les parts poden acordar la modificació de les condicions originals del contracte, establir la durada que creguin oportuna i, fins el 22 de setembre de 2020, podien pactar lliurement la modificació de l'import de la renda de conformitat a l'article 17 de la LAU.

Amb l'entrada en vigor de la llei 11/2020, si les parts volen formalitzar una pròrroga convencional del contracte, els serà d'aplicació la llei de contenció de rendes i, el càlcul de la renda es realitzarà en funció de la data del contracte:

- 1) Si el contracte és de data **anterior a 22 de setembre de 2015:**  
*La renda estarà limitada únicament pel preu de referència..*
  - 2) Si el contracte és de data **posterior a 22 de setembre de 2015:**  
*Se li aplicaran les regles establertes per als nous contractes, poden realitzar la consulta a l'apartat -com determinar la renda pas a pas-*
- ! **Alerta:** Si vaig fer una pròrroga amb increment de preu dins dels 5 anys anteriors a la nova llei però el contracte principal és de data anterior al 2015, què passa?  
La renda estarà limitada únicament pel preu de referència.
  - ! **Recomanació:** A aquest import podem afegir les despeses generals i de serveis individuals, com per exemple repercutir l'IBI i despeses comunitàries.

### > Què es la tàcita reconducció?

Un contracte entra en tàcita reconducció quan ha expirat el termini contractualment pactat i s'han esgotat les pròrrogues legals o convingudes entre les parts, pel que s'entén que es renova automàticament segons com les parts haguessin pactat la renda, mes a mes (renda mensual) o anualment (les parts havien determinat al contracte una renda anual).

En aquests casos els Tribunals entenen que el contracte neix de nou cada mes o cada any, pel que li seria plenament d'aplicació la llei 11/2020 i s'hauria d'adaptar la renda d'aquests contractes a la normativa vigent, mitjançant un contracte nou (no es pot prorrogar ja que el contracte ha expirat).

- ! **Afectació:** La llei 11/2020 de contenció de rendes SI afecta als contractes en tàcita reconducció.
- ! **Recomanació:** recomanem no deixar que el contracte expiri i entri en tàcita reconducció, ja que l'arrendatari podria reclamar les quantitats percebudes en excés, si la renda que està pagant és superior a la que li correspondria d'aplicar-se la llei de contenció de rendes.

## 3.- L'INCOMPLIMENT DE LA LLEI.

### > Retorn de quantitats percebudes en excés

L'arrendatari té dret a obtenir la restitució de les quantitats abonades en excés:

- Quan l'arrendador hagi percebut rendes que ultrapassin els límits establerts legalment.
- Podrà sol·licitar a més a més l'interès legal del diner, incrementat de tres punts.

## > Règim sancionador

### Infraccions greus

- Establir una renda que ultrapassi l'import màxim que correspongui en aplicació del règim de contenció de rendes, si la renda fixada supera d'un vint per cent o més aquest import màxim.
- Ocultar a l'arrendatari:
- Que l'habitatge es troba subjecte al règim de contenció de rendes o,
- la informació relativa a l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges o,
- a l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior necessari per a determinar el preu de referència.

### Infraccions lleus

- No fer constar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.
- No fer constar la renda del contracte d'arrendament anterior.
- En la publicitat d'habitatges per llogar que inclogui el preu del lloguer.
- En les ofertes d'arrendaments urbans d'habitatges.
- En els contractes d'arrendaments urbans d'habitatges.
- Establir una renda que ultrapassi l'import màxim que correspongui en aplicació del règim de contenció de rendes.
- No adjuntar al contracte o no facilitar a l'arrendatari el document que genera el sistema d'indexació dels preus de lloguer, amb la informació relativa al valor de l'índex corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat, expressat en euros per metre quadrat, amb especificació dels marges inferior i superior.
- La informació relativa a la data o a l'import de la renda corresponent al contracte d'arrendament anterior.
- Alterar la informació en perjudici de l'arrendatari.

### IMPORT DE LES SANCIONS

- Les infraccions greus se sancionen amb una multa de 9.001 a 90.000 euros.
- Les infraccions lleus se sancionen amb una multa de 3.000 a 9.000 euros.

CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA  
DE BARCELONA