



Informe jurídic relatiu a 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.

1. Antecedents

En data 19 de desembre de 2020 es va emetre un informe jurídic, sobre l'aplicació 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.

Atès que cal complementar aquest informe, per analitzar la interpretació del sistema d'actualització de rendes previst a l'article 6.1 b) de la Llei 11/2020 indicada, s'emet aquest segon informe jurídic.

2. Fonaments de dret

2.1 L'article 6 de la Llei 11/2020, del 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 està essent objecte d'interpretacions diverses, la qual cosa requereix clarificar alguns termes de la redacció de lletra b) de l'article 6.1, que es transcriu a continuació:

Article 6

Determinació de la renda inicial del lloguer

1. En els contractes d'arrendament d'habitatge que es conclouguin 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.



El dubte es planteja quan ens fixem en el redactat de l'esmentat article i observem que aquest últim fa referència a l'actualització de la renda en base a l'índex de garantia de competitivitat (IGC) i a cap altre índex.

Per tal de clarificar aquest dubte, definirem en primer lloc, les tipologies dels índexs de referència més comuns i també procedirem a classificar-los cronològicament, per poder analitzar llur qualificació en el temps com a índex de subsidiària aplicació, en el supòsit que no estigués previst contractualment la incorporació d'una clàusula específica d'actualització de les rendes establertes i acordades.

L'Índex de Garantia de Competitivitat és una taxa de revisió de preus, que publica mensualment l'Institut Nacional d'Estadística. A grans trets, és el resultat d'una equació que valora, d'una banda, els Índexs de Preus al Consum de la "zona euro"; i, per una altra, la pèrdua de competitivitat acumulada per Espanya com a país des de 1999.

L'Índex de Preus de Consum (IPC) recull la taxa de variació i l'aplica sobre la renda. És una mesura estadística de l'evolució dels preus dels béns i serveis que consumeix la població a Espanya. Diguem que recull els productes típics de la cistella de la compra d'una família (alimentació, calçat, roba, serveis telefònics, transport, alcohol, tabac, restaurants, oci...) i permet veure el nivell d'inflació d'un país. L'IPC, a més, ha estat un element al qual s'han indexat altres factors com els salaris, els preus del lloguer, els contractes del sector públic. L'índex de preus de consum s'utilitza per a valorar un conjunt de béns i serveis específic, assenyala l'evolució del cost de la vida i resulta essencial per a conèixer la inflació, que és l'increment generalitzat dels preus de béns i serveis.

2.2. Una qüestió que es planteja a la pràctica, tant a propietaris com a llogaters, és de quina manera s'ha de procedir a l'hora de revisar el preu del lloguer.

A aquests efectes, cal tenir present que l'article 18 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans estableix que la renda s'actualitzarà en el termes pactats per ambdues parts, atorgant total llibertat al respecte, i només, en el supòsit que les parts no detallin l'índex de referència que desitgen aplicar la renda s'actualitzarà en base a la variació anual de l'IGC. Aquest article, doncs, destaca la subsidiarietat que porta inherent l'IGC a l'actualitat i concretament, des del dia 1 d'abril de 2015.

Es transcriu a continuació aquest article:

“Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.



En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.”

Així doncs, com ara s'exposarà, no hi ha una única resposta a la pregunta de com s'ha d'actualitzar la renda, atès que si bé una de les condicions a les quals estan subjectes tots els lloguers és que la revisió únicament es pot realitzar de manera anual; la resta de criteris són diferents, depenent del moment en què es va signar el contracte; en tant que en funció d'aquesta data és vigent i per tant, aplicable, un sistema de revisió de preus o un altre, d'acord amb les diverses modificacions que s'han efectuat de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

A continuació passem a especificar-ho:

Contractes anteriors al 6 de juny de 2013

En el cas que el contracte d'arrendament es formalitzés abans del 6 de juny de 2013 s'han de tenir en compte les següents qüestions:

- Durant els primers cinc anys l'actualització s'havia de fer **obligatòriament** d'acord amb l'**Índex de Preus de Consum**.
- A partir del sisè any del contracte, pot aplicar-se el sistema que les parts hagin acordat i, en defecte de pacte, es continuarà aplicant supletòriament el sistema de l'IPC.



Contractes entre el 6 de juny de 2013 i el 31 de març de 2015

La Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges, va aportar una novetat important en matèria d'actualització de rendes pels contractes celebrats a partir del 6 de juny de 2013, en el sentit que **estan liberalitzats d'aplicar un determinat sistema de revisió**: llogater i propietari tenen flexibilitat per decidir com desitgen actualitzar el lloguer, per exemple amb un percentatge fix anual. Només en el cas que les parts no haguessin pactat un acord respecte a la forma d'actualització, s'aplicarà **subsidiàriament el sistema tradicional: l'IPC**.

Contractes signats des de l'1 d'abril de 2015 a 6 de març 2019

Els contractes signats durant aquest període són els primers en els quals s'introdueix l'Índex de Garantia de Competitivitat. Aquest índex es calcula a partir de l'IPC harmonitzat de l'Eurozona en relació amb l'IPC d'Espanya en 1999 i pot consultar-se en la pàgina web de l'Institut Nacional d'Estadística.

A diferència de l'IPC, el IGC té un sostre i un sòl, i mai pot ser inferior a 0 ni superior a 2%.

Els contractes signats en aquest període estan subjectes als següents criteris.

- **Continua la lliure elecció del sistema d'actualització de la renda**: Els signants del contracte poden pactar com es produeix l'actualització anual del contracte.
- En cas que el contracte no especifiqui cap fórmula d'actualització l'acord no serà revisable i es mantindrà el mateix preu, és a dir, tindrà més pes el sistema pactat entre les parts, quedant-se la renda sense actualitzar quan no s'hagi pactat cap sistema d'actualització.
- **L'Índex Garantia Competitivitat és subsidiari**: En cas que el contracte prevegi l'actualització, però no el concret sistema o Índex de referència, la renda es revisarà per a cada anualitat per referència a la variació anual de l'Índex Garantia Competitivitat a data de cada revisió, prenent com a mes de referència per a la revisió el que correspongui a l'últim índex que estigues publicat en la data de revisió del contracte.

Així doncs, després de l'1 d'abril de 2015 amb la nova regulació en matèria d'actualització de rendes de lloguer, son tres els sistemes que coexisteixen, ja que a cada contracte se li aplica el sistema existent en el moment de la celebració del contracte.



Contractes signats a partir del 6 de març 2019

És la legislació actualment vigent, que manté bàsicament la mateixa regulació que la normativa anterior; si bé la única novetat és que l'IPC esdevé el límit màxim amb què es pot incrementar el preu del lloguer.

2.3 De tot l'exposat, es desprèn que la diversitat d'índexs i la seva aplicació en el temps queda sintetitzada dins d'allò que indica la redacció de l'article 6.1 lletra b) de la Llei 11/2020 quan estableix, de forma unitària, l'aplicació exclusiva de l'IGC, destacant específicament que la renda consignada quedarà actualitzada, en tot cas, d'acord amb l'IGC, si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 11/2020. No és baladí que la Llei esmentada vulgui destacar l'àmbit universal d'aplicació de l'IGC pel supòsit que destaca a l'article 6.1 b), en remarcar-ho quan incideix en el fet de que quedarà actualitzada la renda consignada, en tot cas, d'acord amb l'IGC.

Ara bé, el fet que aquesta Llei res digui sobre l'actualització de les rendes dels contractes anteriors al 22 de setembre de 2015, als efectes de la contenció de rendes, no vol dir que els exclouï de la seva aplicació o que les rendes no s'hagin d'actualitzar; sinó que, cal efectuar una interpretació analògica de l'esmentada Llei que ens porta a actualitzar les rendes anteriors al 22 de setembre de 2015 agafant com a base l'índex vigent i legalment subsidiari, que no era altre que l'IPC, fins al dia 31 de març de 2015 i l'IGC a partir del dia 1 d'abril de l'any 2015 fins a l'actualitat.

En el quadre que consta a continuació, s'inclouen els sis sistemes d'actualització de la renda que actualment poden coexistir, en funció de la modificació de la Llei d'Arrendament Urbans vigent a la data de signatura del contracte i també es destaca l'índex que actua amb caràcter subsidiari en cada etapa.

Entrada en vigor modificació LAU	Clàusula actualització	Si no hi ha clàusula de actualització	Si no s'indica com s'actualitza,
1/1/1995	IPC els primers 5 anys Llibertat de pacte des del 6º any	IPC	IPC
06/06/13	llibertat de pacte	IPC	IPC
1/04/15	llibertat de pacte	no s'actualitza	IGC

Diputació, 92
08015 Barcelona
Tel. 93 228 71 00
Fax 93 228 71 05
agenciahabitatge@gencat.cat
agenciahabitatge.cat



18/12/18	llibertat de pacte	no s'actualitza	IGC
24/01/19	llibertat de pacte	no s'actualitza	IGC
06/03/19	llibertat de pacte, màxim IPC	no s'actualitza	IGC

3. Conclusió

D'acord amb l'exposat, es conclou que si bé l'article 6.1.b) de la Llei 11/2020 no ha previst el sistema d'actualització de les rendes dels contractes anteriors al 22 de setembre de 2015; aquesta actualització s'ha de dur a terme, atès que la voluntat del legislador manifestada en la Llei 11/2020 ha sigut clarament la de contenir les rendes, però amb una actualització. Per tant, cal arbitrar el criteri que permeti efectuar aquesta actualització, de forma anàloga amb el què estableix pels contractes vigents el 22 de setembre de 2015.

Si com s'ha indicat anteriorment, el legislador ha optat per uniformitzar les actualitzacions de les rendes amb l'índex que era subsidiari el 22 de setembre de 2015 (IGC); per analogia, les actualitzacions del contractes anteriors s'hauran d'efectuar aplicant l'índex que amb anterioritat a l'IGC tenia caràcter subsidiari (IPC), tenint en compte que a partir de l'1 d'abril del 2015 (data de vigència de l'IGC) s'aplicarà l'IGC i abans d'aquesta data, l'IPC.

Serveis Jurídics

Agència de l'Habitatge de Catalunya