

¿Cómo se determina el precio del alquiler en una Zona Tensionada en Cataluña?

La declaración de determinados municipios como zonas de mercado residencial tensionado ha introducido importantes limitaciones a la hora de fijar la renta de los nuevos contratos de alquiler de vivienda. A diferencia de lo que sucedía tradicionalmente, en estos municipios el propietario no siempre puede determinar libremente el precio del nuevo contrato. Para saber qué renta se puede exigir, hay que analizar principalmente dos cuestiones: **si la vivienda ha estado arrendada durante los cinco años anteriores y si el propietario tiene la condición de gran tenedor.**

Esta distinción es esencial, ya que la normativa establece diferentes sistemas de limitación de la renta según el caso.

1. LA VIVIENDA HA ESTADO ALQUILADA DURANTE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

Cuando la vivienda ya había estado arrendada como vivienda habitual durante los cinco años anteriores a la formalización del nuevo contrato, el punto de partida es la **renta del último contrato**.

El artículo 17.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que, en una zona de mercado residencial tensionado, la renta inicial del nuevo contrato no puede superar, con carácter general, la última renta vigente durante los cinco años anteriores, una vez aplicada la actualización que legalmente corresponda.

Esto implica que el cambio de inquilino no permite al propietario volver a fijar el precio de la vivienda partiendo de los precios actuales de mercado. Si, por ejemplo, la vivienda estaba arrendada por 950 euros mensuales, la renta del nuevo contrato deberá partir de este importe, con las actualizaciones que sean procedentes.

Además, la norma impide utilizar el nuevo contrato para trasladar al inquilino gastos o cuotas que no estuvieran previstos anteriormente. Por tanto, no es posible compensar la limitación de la renta añadiendo nuevas obligaciones económicas a cargo del arrendatario que no existían en el contrato anterior.

La ley sí que permite, en determinados casos concretos, que la renta resultante pueda incrementarse hasta un **10 %**. Esta posibilidad existe, entre otros supuestos, cuando se han realizado determinadas actuaciones de rehabilitación, mejoras que acrediten una reducción mínima del 30 % del consumo de energía primaria no renovable, actuaciones de accesibilidad o cuando el nuevo contrato tiene una duración de diez años o más. Este incremento, sin embargo, no es automático. El propietario debe poder acreditar que concurre alguno de los supuestos previstos legalmente.

¿Qué pasa si el propietario es un gran tenedor?

Cuando el propietario tiene la condición de gran tenedor, la determinación de la renta es más restrictiva.

En este caso, no es suficiente comprobar cuál era el precio del último contrato. También se debe consultar el **Sistema Estatal de Referencia del precio del alquiler**, regulado por el artículo 17.7 de la LAU.

El propietario deberá comparar, por tanto, dos importes: por un lado, la renta máxima que resulte del último contrato y, por otro, el límite máximo establecido por el índice estatal de referencia.

La renta del nuevo contrato no podrá superar el menor de estos dos importes.

Por ejemplo, si la última renta actualizada es de 1.100 euros mensuales pero el Sistema Estatal de Referencia establece un máximo de 980 euros, el nuevo contrato no podrá fijar una renta superior a 980 euros.

En cambio, si el índice establece un máximo de 1.200 euros pero la última renta actualizada es de 1.100 euros, el límite continuará siendo de 1.100 euros.

Esta es una de las principales consecuencias de tener la consideración de gran tenedor en una zona tensionada: **se aplican simultáneamente los dos sistemas de limitación y prevalece siempre el más restrictivo.**

2. LA VIVIENDA NO HA ESTADO ALQUILADA DURANTE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

El segundo gran supuesto se produce cuando la vivienda no ha estado arrendada durante los cinco años anteriores. Aquí ya no existe una renta anterior que pueda servir de referencia. Es el caso, por ejemplo, de una vivienda que había estado ocupada por el propio propietario, que llevaba años vacía o que se incorpora por primera vez al mercado del alquiler.

En las zonas de mercado residencial tensionado de Cataluña se ha establecido que, en estos casos, la renta del nuevo contrato queda limitada por el **Sistema Estatal de Referencia del precio del alquiler**.

Por tanto, el propietario deberá consultar cuál es el rango aplicable a aquella vivienda concreta y la renta inicial del contrato no podrá superar el valor máximo que resulte del sistema.

Lo más importante es que, en este supuesto, **la limitación no depende de ser o no gran tenedor**. Es decir, si un particular tiene una única vivienda en una zona tensionada y esta vivienda no ha estado alquilada durante los últimos cinco años, también deberá respetar el límite del índice estatal.

Esta diferencia es especialmente relevante porque a menudo se asocia la aplicación del índice exclusivamente a los grandes tenedores, cuando en realidad también puede afectar a pequeños propietarios si la vivienda no dispone de un contrato de referencia de los cinco años anteriores.

¿QUÉ ES EL SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER?

El Sistema Estatal de Referencia del precio del alquiler es una herramienta pública creada para determinar un rango orientativo o, en los casos previstos por la ley, un límite máximo para la renta de una vivienda.

El cálculo se realiza teniendo en cuenta diferentes características concretas del inmueble, como su ubicación, superficie, estado de conservación, existencia de ascensor, aparcamiento, certificado energético u otros elementos de la vivienda y del edificio.

Cuando la normativa obliga a aplicar este sistema como límite, lo que resulta relevante es **el valor superior del rango obtenido**, que actúa como renta máxima del nuevo contrato.

Por este motivo, no es suficiente comparar el piso con otras viviendas similares anunciadas en la misma zona. Antes de firmar el contrato hay que obtener el resultado correspondiente a aquel inmueble concreto.

¿QUIÉN TIENE LA CONSIDERACIÓN DE GRAN TENEDOR EN CATALUÑA?

La condición de gran tenedor también es determinante para saber qué limitación se debe aplicar. La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, considera con carácter general gran tenedor a la persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, sin contar garajes ni trasteros.

La misma ley permite, sin embargo, reducir este umbral en las zonas declaradas tensionadas. En Cataluña, en estos ámbitos, también se considera gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de **cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial situados dentro de zonas de mercado residencial tensionado**.

Por tanto, antes de calcular la renta no solo se debe analizar la vivienda que se quiere alquilar, sino también la situación patrimonial del propietario.

¿CÓMO SABER QUÉ LÍMITE SE APLICA EN CADA CASO?

En la práctica, el sistema se puede resumir de la siguiente manera.

- Si la vivienda **ha estado alquilada durante los últimos cinco años** y el propietario **no es gran tenedor**, la renta máxima se determina, con carácter general, a partir de la última renta del contrato anterior, debidamente actualizada.
- Si la vivienda **ha estado alquilada durante los últimos cinco años** y el propietario **es gran tenedor**, se debe comparar la renta del contrato anterior con el límite del Sistema Estatal de Referencia y aplicar el importe más bajo.

Finalmente, si la vivienda **no ha estado alquilada durante los últimos cinco años**, en Cataluña el nuevo contrato queda sujeto al límite del Sistema Estatal de Referencia, independientemente de si el propietario es o no gran tenedor.

Por tanto, la pregunta fundamental antes de fijar el precio de un nuevo alquiler en una zona tensionada no es únicamente cuánto se paga actualmente por viviendas similares. Hay que revisar el historial del inmueble, determinar si existe una renta anterior de referencia y comprobar si el propietario cumple los requisitos para ser considerado gran tenedor.

ANTES DE FIRMAR UN NUEVO CONTRATO

La regulación de las rentas en zonas tensionadas ha hecho que la fijación del precio de un alquiler sea una cuestión jurídica que requiere analizar las circunstancias concretas de cada operación. Una aplicación incorrecta de la renta anterior, del índice estatal o de la condición de gran tenedor puede dar lugar a discrepancias entre propietario y arrendatario y a posibles reclamaciones posteriores.

Por ello, antes de formalizar un nuevo contrato de arrendamiento en una zona de mercado residencial tensionado, es recomendable verificar cuál es el régimen aplicable y calcular correctamente la renta máxima que puede establecerse.