



Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler.

Este Decreto Ley regula las siguientes cuestiones:

1. La actualización de los precios de venta y las rentas máximas de las viviendas con protección oficial no regidas por el sistema de determinación de precios y rentas establecido por el Decreto Ley 17/2019, para garantizar la viabilidad. Con esta finalidad, se añade una nueva disposición transitoria, la quinta bis, que regula:
 - Los precios de venta y las rentas máximas que regirán para las viviendas con protección oficial de régimen general y especial que se califiquen a partir de la entrada en vigor del Decreto Ley y que, de acuerdo con la disposición transitoria quinta del Decreto Ley 17/2019, estén sujetos al sistema de determinación de precios de venta y de rentas máximas establecido por el régimen anterior. El artículo incorpora un cuadro con los precios y rentas de las viviendas y sus anexos, distinguiendo los importes entre régimen general y especial en las cuatro zonas geográficas (A, B, C y D) que regula el Decreto 75/2014, del Plan para el derecho a la vivienda.
 - La actualización anual automática de los mencionados precios de acuerdo con la variación experimentada por el índice de precios al consumo.
 - Se establecen los límites a los cuales queda sujeta la actualización de los precios y las rentas máximas en las segundas y posteriores transmisiones, alquileres o cesiones del uso de las viviendas con protección oficial calificados en conformidad con cualquiera de los regímenes anteriores al presente Decreto Ley.
2. La configuración jurídica de los alojamientos con espacios comunes complementarios, por lo que se añaden diferentes artículos a la Ley del derecho a la vivienda, regulando, como una tipología más de vivienda:
 - Los alojamientos con espacios comunes complementarios: vivienda que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, tiene una superficie del espacio privativo inferior a la fijada para el resto de tipologías de vivienda y que dispone de unos espacios comunes complementarios ajustados a los requisitos mínimos y de calidad establecidos a la normativa mencionada.
 - Los espacios comunes complementarios: espacios de uso compartido de un edificio, otros que los elementos comunes establecidos como obligatorios por la normativa que, de acuerdo con el nivel de calidad exigido por la normativa de habitabilidad, complementen el uso y goce de los espacios privativos de todo o parte de las viviendas o alojamientos que comprende el edificio.

Los alojamientos con espacios comunes se caracterizan porque, a pesar de tener una superficie del espacio privativo inferior a la fijada para el resto de tipologías de vivienda, la suma del espacio privativo y la parte proporcional que le corresponde de los espacios comunes complementarios no puede ser inferior a la superficie mínima establecida a la normativa de habitabilidad. Por otro lado, en esta nueva tipología de viviendas se prohíbe la división en propiedad horizontal. En el supuesto de que ocupen



una parte de un edificio en propiedad horizontal, esta parte tiene que configurarse como un solo elemento privativo diferenciado de los otros elementos que se integran en el mismo régimen de propiedad horizontal, como viviendas, locales o aparcamientos.

Los alojamientos con espacios comunes complementarios están también sujetos a la exigencia de la cédula de habitabilidad.

Hasta la adaptación del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el cual se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, en el Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre, estos alojamientos tendrán que cumplir los requisitos establecidos en el artículo 2.6.

Hasta la adaptación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, en el Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre, para calcular los precios y las rentas máximas aplicables a las viviendas y alojamientos con espacios comunes complementarios con protección oficial de acuerdo con los establecidos por metro cuadrado para las viviendas de protección oficial, el artículo 2.7 establece la posibilidad de repercutir proporcionalmente sobre las superficies privativas la superficie de los espacios comunes complementarios con una serie de limitaciones.

3. La incorporación de la obligación legal de las administraciones que dispongan de datos o de documentación en relación con rentas de alquiler, de cederlas a las administraciones competentes y para ejercer actuaciones de inspección y control de la Ley 11/2020 y la adición de una medida de contención de las rentas de alquiler.
4. El artículo 3 modifica el apartado 2 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de urbanismo, en que se regulan las modificaciones de las figuras de planeamiento urbanístico que requieren un incremento de las reservas para sistemas urbanísticos.
5. **Se añade un nuevo apartado, el 3, en el artículo 9 de la Ley 11/2020, del 18 de septiembre, de forma que aquellos contratos de arrendamiento de viviendas que han sido arrendados dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor del Decreto Ley, es nulo el pacto que obliga la parte arrendataria a la asunción de gastos generales y de servicios individuales que no habían sido previstos en el contrato de arrendamiento anterior. De acuerdo con este nuevo apartado del artículo 9:**
 - **No se podrán repercutir los gastos generales y servicios individuales si la renta viene determinada por la renta del contrato anterior, para tratarse de una vivienda arrendada en los cinco años anteriores al 22 de septiembre de 2020, y en este contrato anterior no se hubieran repercutido a la arrendataria estos gastos.**
 - **Solo se refiere a la imposibilidad de repercutir los gastos generales y servicios individuales, no los tributos. Por lo tanto, nuestra interpretación es que se podrán repercutir los tributos, como el IBI, en cuanto que la LAU diferencia claramente entre los tributos del resto de conceptos repercutibles.**
 - **Se podrán repercutir, tanto los gastos generales y servicios individuales, así como los tributos, cuando la renta venga determinada por la aplicación del índice de referencia.**
 - **Finalmente, hay que recordar que la Ley 11/2020, del mismo modo que el nuevo apartado 3, está pendiente del control de constitucionalidad.**

