

---

# Decreto Ley de la Generalitat de Cataluña sobre vivienda protegida y nuevas modalidades de alojamiento

Legal flash

18 de diciembre de 2020



El 11 de diciembre de 2020 se ha publicado en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya el 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 (el “*Decreto Ley 50/2020*”).

En este documento analizamos las novedades más destacadas del Decreto Ley 50/2020, que ha entrado en vigor el pasado 12 de diciembre.

---

## Aspectos destacados

- Se regulan los “alojamientos con espacios comunes complementarios” como una nueva modalidad de vivienda con destino a alquiler.
- Se establecen nuevos módulos de precios aplicables a las viviendas protegidas (en adelante, “VPO”).
- Se modifica la Ley 11/2020 para evitar la repercusión de determinados gastos al arrendatario.



---

## Alojamientos con espacios comunes complementarios

El Decreto Ley 50/2020 se propone impulsar la vivienda de alquiler regulando una nueva tipología de vivienda destinada a dar respuesta a las necesidades vinculadas a la emancipación juvenil, la demanda por movilidad laboral y a facilitar que se ofrezcan nuevas modalidades residenciales para gente mayor.

- Se define el “alojamiento con espacios comunes complementarios” como la vivienda que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, tiene una superficie del espacio privativo inferior a la fijada para el resto de las tipologías de vivienda y que dispone de unos espacios comunes complementarios ajustados a los requisitos mínimos y de calidad establecidos en la normativa mencionada.
- Es exigible cédula de habitabilidad a los alojamientos con espacios comunes complementarios y a las viviendas con actividad económica.
- La suma del espacio privativo y la parte proporcional de los espacios comunes complementarios no puede ser inferior a la superficie mínima de una vivienda completa exigida por la normativa de habitabilidad. Asimismo, hasta la adaptación del Decreto 141/2012, de habitabilidad, deben cumplirse los siguientes requisitos:
  - El espacio privativo debe tener una superficie útil interior mínima de 24 m<sup>2</sup>, y los espacios comunes complementarios, una superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup>. La suma de ambas superficies útiles no puede ser inferior a 36 m<sup>2</sup>, salvo que se trate de un alojamiento dotacional.
  - La superficie mínima del conjunto de espacios destinados a zona de uso común, sala de estar, comedor y cocina no puede ser inferior a 4 m<sup>2</sup> por persona, con un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Se prohíbe la división horizontal de los inmuebles dedicados a esta tipología de vivienda, siempre que los alojamientos con espacios comunes complementarios ocupen la totalidad de un edificio. En caso de que ocupen una parte de un edificio en propiedad horizontal, esa parte tiene que configurarse como un solo elemento privativo diferenciado de los otros elementos del inmueble.
- Se modifica el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo en el sentido de excluir de la reserva complementaria a sistemas urbanísticos el aumento de la densidad del uso



residencial con destino a determinados alojamientos con espacios comunes complementarios.

---

## Precios de venta y renta máximos de VPO

Las viviendas de protección oficial que se califiquen con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 50/2020 quedarán sujetas a los siguientes precios de venta y alquiler:

ZONA	RÉGIMEN GENERAL VENTA (€/m <sup>2</sup> )		RÉGIMEN GENERAL ALQUILER/CESIÓN USO (€/m <sup>2</sup> )	
	VIVIENDA	ANEXOS	VIVIENDA	ANEXOS
A	2.385,63	1.192,81	8,95	4,48
B	1.938,32	969,16	7,27	3,63
C	1.714,67	857,33	6,43	3,21
D	1.491,02	745,51	5,59	2,80

ZONA	RÉGIMEN ESPECIAL VENTA (€/m <sup>2</sup> )		RÉGIMEN ESPECIAL ALQUILER/CESIÓN USO (€/m <sup>2</sup> )	
	VIVIENDA	ANEXOS	VIVIENDA	ANEXOS
A	2.096,74	1.048,37	7,87	3,93
B	1.817,18	908,59	6,81	3,41
C	1.607,50	803,75	6,02	3,01
D	1.397,83	698,91	5,24	2,62

Los precios máximos se actualizarán anualmente, de forma automática, a partir del 1 de enero de 2022 de conformidad con la variación porcentual en el índice de precios al consumo.

En el caso de segundas y posteriores transmisiones y de alquileres de VPO calificadas con anterioridad al Decreto Ley 50/2020, los precios de venta y rentas máximos serán los que consten en la calificación definitiva, actualizados con el índice de precios al consumo.

---

## Modificación de la Ley de contención de rentas

El Decreto Ley 50/2020 modifica la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas y establece que en los contratos de arrendamiento de viviendas que habían estado arrendadas dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la ley es nulo el pacto que obliga a la parte arrendataria a asumir los gastos generales y de servicios individuales que no habían sido previstos en el contrato de arrendamiento anterior.



---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2020 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas