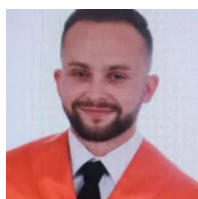


Algunas claves de la nueva ley por el derecho a la vivienda

16 de junio de 2023



Autor: José Vicente Pérez

Estudiante del grado en Derecho en la Facultad de Derecho por la Universidad de Málaga, Técnico Superior en Administración y Finanzas y miembro en prácticas del Equipo Edufinet. Apasionado del Derecho de Contratos y Obligaciones, Derechos Reales, Derecho Bancario y Derecho de los Consumidores.

El pasado mes de mayo se publicó en el BOE la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en este artículo vamos a comentar algunos de sus puntos más relevantes.

Para empezar a analizar algunos de los aspectos más significativos de la nueva ley, vamos a hablar del término “gran tenedor”.

Según el artículo 3.2.k) de dicha ley, gran tenedor es la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa. Por ende, se entiende que son pequeños tenedores en las zonas tensionadas las personas físicas o jurídicas que tengan la propiedad de menos de 5 viviendas.

Este artículo hay que ponerlo en contexto con la disposición final primera de la misma ley, la cual modifica el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y donde se indica que estos grandes tenedores se van a ver obligados a aceptar en los contratos de arrendamientos de vivienda habitual una prórroga extraordinaria con los mismos términos y condiciones y por el plazo máximo de un año cuando el arrendatario pueda acreditar de forma documental que está en situación de vulnerabilidad económica y social.

Según dicha ley, se entiende por residencia habitual a la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.

Además, en esta disposición final se añaden los apartados 6 y 7 al artículo 17 de la LAU, y se indica que cuando la vivienda esté en una zona tensionada, la renta al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior, o del límite máximo del precio en función del sistema de índices de precios de referencia que se aplicará cuando se apruebe el nuevo sistema de índices recogido en la nueva disposición transitoria número 7 de la LAU. Esta disposición transitoria nos dice que los índices serán aprobados por resolución del Departamento ministerial competente en materia de vivienda.

El artículo 18 indica que las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales. Por su parte, el punto 2 de este mismo artículo establece las reglas para declarar las zonas de mercado residencial tensionado.

Otra novedad de la ley de vivienda para tener en cuenta es la introducida en la disposición final quinta, por la que se añade a la Ley de Enjuiciamiento Civil un nuevo requisito para admitir demandas de desahucio arrendaticio, de precario, tutela sumaria de la posesión o en materia de protección de derechos reales inscritos. Con esta modificación solo se admitirán demandas donde se especifiquen si el inmueble es la vivienda habitual del ocupante, si se encuentra en situación de vulnerabilidad y si el demandante es gran tenedor o no.

Ahora bien, no se podrán admitir demandas cuando no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que se establezca desde la Administración Pública si se cumplen los 3 requisitos señalados anteriormente.

Sin embargo, la disposición transitoria tercera permite, a partir del 30 de junio de 2023, que se reanuden los procedimientos de desahucio de conformidad con el Real Decreto ley 11/2020, de 31 de marzo.

Otro punto interesante y que ha causado mucho interés, es el que aparece en la disposición final primera de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda. Esta disposición final, entre otras cosas, modifica el apartado 1 del artículo 20 de la LAU, que pasa a determinar que “Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador”.

Por otro lado, la disposición final primera, modifica la LAU, más concretamente el artículo 17 de determinación de la renta, y se prohíbe que se pueda aumentar el precio del alquiler con nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Con respecto al IPC, la disposición adicional sexta de la nueva norma modifica el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, y limita la subida del IPC, pero diferenciando si se cumple la anualidad entre el 31 de marzo de 2022 al 31 de diciembre de 2023, donde el arrendatario podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará; si no se produce acuerdo, el incremento no va a poder exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad en la fecha en que se produzca la actualización y con un máximo del 2 por ciento. Por otro lado, si se cumple la anualidad entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, el incremento no podrá ser superior al 3 por ciento.

Para finalizar, otras novedades interesantes son, por ejemplo, la recogida en el artículo 31, donde se refiere la información mínima que en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda puede solicitar la persona interesada antes de formalizar cualquier operación y entregar cualquier cantidad, de forma accesible y en soporte duradero.

La disposición final tercera, para la modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, lo que significa que los ayuntamientos pueden regular el recargo sobre este impuesto a los tenedores de inmuebles de uso residencial que estén desocupados con carácter permanente para incentivar su arrendamiento y/o venta.

El artículo 17, que tiene el objetivo de incentivar la vivienda a un precio asequible.

Y la disposición final segunda, que recoge una serie de incentivos fiscales en el IRPF, para que los pequeños propietarios que tengan viviendas en zonas tensionadas pongan su vivienda en alquiler con diferentes porcentajes de bonificación, en función de la situación del propietario y la vivienda.

Image by vectorjuice on Freepik

Fuentes:

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

