

Arancha Barandiarán y Antonio García

Nueva Ley por el Derecho a la Vivienda

El nuevo proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Senado con fecha 17 de mayo de 2023, y remitido para su publicación en el Boletín Oficial del Estado (“BOE”) el 18 de mayo de 2023. Se trata de una de las reformas recogidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El legislador estatal sigue de este modo, en buena medida, la línea marcada por la Comunidad Autónoma de Cataluña con su Ley 1/2022, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. La nueva norma tiene como finalidad, entre otras, aumentar la oferta de la vivienda en régimen de alquiler, impulsar la vivienda pública e implementar nuevas medidas de protección frente a los desahucios. Para ello, introduce las siguientes novedades:

1. Mercado del alquiler

La Ley permite a las Comunidades Autónomas (“CCAA”) y a los Ayuntamientos determinar la existencia de zonas de mercado tensionado para establecer en las mismas, limitaciones a los precios del alquiler, que afectarán especialmente a aquellos propietarios considerados “grandes tenedores” a los efectos de la Ley:

- **Zonas tensionadas:** las CCAA y los Ayuntamientos podrán determinar zonas de mercado tensionado en las que establecer límites a los precios del alquiler. Para que una zona sea considerada tensionada tendrá que cumplir, al menos, uno de los siguientes requisitos: (i) que la carga media del coste del alquiler o hipoteca, junto a los suministros básicos, supere el 30% de la renta media de los hogares, o bien (ii) que el precio de compra o de alquiler de vivienda haya aumentado al menos 3 puntos porcentuales más que el IPC autonómico durante los 5 años anteriores a la declaración como zona tensionada.

Las respectivas CCAA serán las encargadas de definir aquellas áreas que tengan la consideración de zonas tensionadas a los efectos de la Ley y la declaración tendrá una vigencia de 3 años, pudiendo prorrogarse anualmente.

- **Grandes Tenedores:** se considerará gran tenedor (“GT”) a toda aquella persona física o jurídica titular 10 o más de viviendas en el territorio nacional, o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial (excluyendo garajes y trasteros). Sin embargo, las CCAA podrán rebajar este umbral a 5 inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de una misma zona tensionada.
- **Límites a la actualización anual de los alquileres:** Hasta el 31 de diciembre de 2023, la revisión al alza de la renta de los contratos vigentes no podrá ser superior al 2% (como estaba vigente a fecha de hoy). Desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024, la variación máxima permitida será del 3%. A partir del 1 de enero de 2025, las actualizaciones irán referidas a un nuevo sistema de índices de precios que será elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (“INE”) antes del 31 de diciembre de 2024, y que, en todo caso, será inferior al IPC.

En las zonas declaradas tensionadas:

- Para los nuevos contratos que se celebren, la renta inicial pactada no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan repercutir al arrendatario nuevos costes no previstos en

el contrato anterior. Solo se permitirá un incremento de hasta el 10% sobre la última renta del contrato anterior cuando se acrediten determinadas circunstancias (v.g., rehabilitación de la vivienda, mejoras para la eficiencia energética, de accesibilidad, o cuando el nuevo contrato se firme por 10 o más años o prevea prórrogas que permitan al arrendatario permanecer en la vivienda durante 10 o más años desde la firma del contrato).

- Si el arrendador tiene la condición de GT, la renta máxima de los nuevos contratos no podrá ser superior al umbral determinado por el sistema de índices de precios que establezca el INE, desde el momento en que éste sea aprobado por el departamento ministerial correspondiente en materia de vivienda. Este límite también será aplicable (con independencia de si el arrendador es GT o no) si la vivienda no hubiese estado alquilada en los 5 años anteriores.
- **Pago por medios electrónicos:** se establece una obligación general de efectuar el pago de la renta a través de medios electrónicos, para un mayor control (a excepción de aquellos casos en que alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago).
- **Costes de formalización:** la Ley establece que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán siempre a cargo del arrendador. Hasta ahora, esta cuestión no estaba regulada, y dependía en buena medida del estándar de mercado local (v.g., en Madrid hasta ahora era habitual que estos costes los soportara el arrendatario).
- **Obligación de colaborar:** las Administraciones públicas competentes podrán exigir a los GTs en las zonas tensionadas que suministren información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en dichas zonas, referida al año natural anterior. Dicha información deberá comunicarse en un plazo máximo de 3 meses desde el requerimiento por la Administración.

2. Medidas de protección frente a los desahucios

- **Prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda:** una vez finalizado el contrato o la prórroga legal obligatoria (5 o 7 años, en función de si el arrendador es persona física o jurídica), podrá aplicarse una prórroga extraordinaria de 1 año en los mismos términos pactados, si el arrendatario acredita estar en situación de vulnerabilidad social o económica mediante informe emitido por los servicios sociales en el último año. El arrendador no podrá negarse a dicha prórroga si tiene la condición de GT.

Si la vivienda se encuentra en una zona tensionada, la prórroga podrá ser de hasta 3 años, y el arrendador deberá aceptarla, incluso si no tiene la condición de GT (salvo que hubiera comunicado la necesidad de ocupar la vivienda para sí o sus familiares en primer grado, o para su cónyuge en casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial).

- **Prórroga y suspensión de los desahucios:** se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con los procedimientos para la recuperación de la posesión de fincas (incluyendo acciones de desahucio por impago de rentas y casos de ocupación ilegal). El demandante deberá indicar necesariamente en su demanda si tiene o no la condición de GT (lo cual deberá acreditar, mediante certificado del Registro de la Propiedad en que consten la relación de propiedades a su nombre). En caso de que sea un GT, deberá indicar si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica, lo que deberá también acreditar mediante informe de los servicios sociales¹.

El Juzgado podrá apreciar de oficio la vulnerabilidad en juicios de desahucio por impago, si la renta más los gastos de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponen más del 30% de los ingresos de la unidad

1. **Informe de los servicios sociales** _ Se admitirá la declaración responsable emitida por la actora de haber acudido a los servicios competentes durante los 5 meses anteriores a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites en el plazo de los 2 meses desde que presentó la solicitud.

familiar y estos no alcanzan determinados umbrales (con carácter general, 3 veces el IPREM). De igual forma, las resoluciones judiciales en las que se acuerde el lanzamiento deberán indicar necesariamente la fecha y hora de éste.

Si el demandante es un GT y la parte demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad, no se admitirán demandas en las que la actora no acredite haber acudido al procedimiento de conciliación o intermediación que establezcan las administraciones públicas competentes. Del mismo modo, el Juzgado notificará a las Administraciones públicas para que propongan medidas de atención inmediata, así como posibles ayudas económicas y subvenciones para la parte demandada. En su caso, el Juzgado podrá decidir la suspensión de la vista o del lanzamiento para que se adopten las medidas propuestas por la Administración, durante un plazo máximo de 2 meses (si el demandante es persona física) o de 4 meses (si es persona jurídica).

La reforma establece un procedimiento similar para casos de subastas de bienes inmuebles en procedimientos de embargo y ejecuciones hipotecarias.

3. Beneficios fiscales para los propietarios

La Ley prevé una serie de bonificaciones fiscales en el IRPF a partir del 1 de enero de 2024, en caso de cumplirse una serie de requisitos a la firma del contrato de arrendamiento (a aplicar sobre los rendimientos netos positivos del capital inmobiliario derivados del arrendamiento), de conformidad con lo siguiente:

- Bonificación del 70% para (i) aquellos propietarios que alquilen por primera vez, siempre que la vivienda esté en una zona tensionada y el inquilino tenga entre 18 y 35 años o (ii) el arrendatario sea la Administración Pública o una entidad sin ánimo de lucro o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.
- Bonificación del 90% para aquellos propietarios titulares de una vivienda alquilada en una zona tensionada que, una vez aplicada la cláusula de actualización anual, rebajen el precio del alquiler un 5% respecto de la última renta.

Por otro lado, tal y como figura en la disposición final segunda de la nueva norma, también podrá aplicarse una bonificación del 60% para los arrendadores que hayan realizado una rehabilitación de la vivienda en los 2 años previos a la celebración del contrato de alquiler. En los restantes casos, la bonificación aplicable será del 50%.

4. Recargos para viviendas desocupadas con carácter permanente

Los Ayuntamientos podrán aplicar un recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“IBI”) a aquellas viviendas desocupadas con carácter permanente y sin causa justificada, durante más de 2 años, siempre que el propietario tenga un mínimo de 4 inmuebles de uso residencial.

Asimismo, se establece una modulación del recargo de entre el 50% y el 150% de la cuota líquida del IBI, en función del tiempo de desocupación (durante un plazo superior a 3 años) y del número de viviendas desocupadas del mismo titular en el mismo término municipal (2 o más inmuebles).

Entre las causas justificadas para la desocupación se contemplan, entre otras, los traslados laborales, la realización de obras o trabajos de rehabilitación, la existencia de procedimientos judiciales que impidan el uso o disfrute o que se trate de segundas residencias, aplicando en ese caso un límite máximo de 4 años de desocupación continuada.

5. La vivienda pública

La Ley establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente, estableciéndose la creación de un Consejo Asesor de Vivienda cuya composición, atribuciones y funcionamiento se desarrollarán reglamentariamente.

Asimismo, se amplían los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida, que aumentan del 30% barajado inicialmente al 40% en el suelo urbanizable (actuaciones de nueva urbanización) y del 10% al 20% en suelo urbano no consolidado (actuaciones de reforma o renovación de la urbanización), estableciéndose un porcentaje mínimo del 50% para vivienda de alquiler dentro del referido suelo de reserva.

Por su parte, las viviendas protegidas mantendrán un régimen de calificación mínimo de 30 años, salvo excepciones previstas en la normativa autonómica, y en el caso de aquellas que sean promovidas en suelos sujetos a un régimen de protección pública, estarán sometidas a un régimen de protección permanente que excluya su descalificación, mientras se mantenga la calificación de dicho suelo.

Finalmente, y con objeto de incrementar la oferta de viviendas accesibles, se impulsa asimismo la existencia de viviendas asequibles incentivadas que, sin estar sujetas al procedimiento formal de calificación como viviendas protegidas, estarán exclusivamente destinadas a residencia habitual de arrendatarios con dificultades para acceder a una vivienda a precios de mercado y sometidas a limitaciones específicas en cuanto a su destino y límites máximos del precio del alquiler.

CONTACTOS



Arancha Barandiarán
Counsel

abarandiaran@perezllorca.com
T. +34 91 432 51 44

www.perezllorca.com | Madrid | Barcelona | London | New York | Brussels | Singapore

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 19 de mayo de 2023 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

YA DISPONIBLE | Nueva App Pérez-Llorca

