

Ley por el derecho a la vivienda

Resumen

El pasado 17 de mayo de 2023, tras el pleno del Senado, quedó aprobada la Ley estatal por el derecho a la vivienda que entró en vigor el día 26 de mayo de 2023 (en adelante, la "Ley de Vivienda"). Como principales novedades introducidas por la Ley destacamos:

- Límite al precio del alquiler en las zonas que sean declaradas como de "mercado residencial tensionado".
- Modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), en aspectos tales como la posibilidad de una prórroga extraordinaria de un año a favor del inquilino que acredite vulnerabilidad.
- Eliminación del IPC como mecanismo de revisión de la actualización anual de la renta.
- Introducción de modificaciones en los procedimientos de desahucio o ejecución hipotecaria en situaciones de vulnerabilidad.
- Establecimiento de recargos en IBI sobre viviendas desocupadas e incentivos fiscales en el IRPF de determinados arrendadores.

1- Entrada en vigor de la norma

La nueva ley ha entrado en vigor tras su publicación en el BOE, el 26 de mayo de 2023, con excepción de la disposición final segunda, relativa a los Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, que entrará en vigor el 1 de enero del 2024.

2- Medidas que impactan en las operaciones de arrendamiento de vivienda y compraventa

a. Concepto de Gran Tenedor

- La nueva Ley de Vivienda define como "Gran Tenedor" aquella persona jurídica o física titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros.
- Esta definición podrá ser ampliada en la declaración de "zonas de mercado residencial tensionado" a aquellas personas físicas o jurídicas que tengan 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial dentro de una determinada zona de mercado residencial tensionado.

b. Declaración de zonas tensionadas y mecanismos de contención de rentas

1. Declaraciones de zonas tensionadas

La Ley de Vivienda permite a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda declarar zonas de mercado residencial tensionado en su ámbito territorial, siguiendo un procedimiento establecido al efecto. La

Nota informativa

declaración requerirá la elaboración de una memoria que justifique un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente por producirse alguna de las siguientes circunstancias:

(i) que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; o (ii) que el precio de compra o de alquiler de la vivienda haya subido, en los últimos 5 años, más de 3 puntos por encima del IPC en la Comunidad Autónoma.

La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de 3 años, pudiendo prorrogarse anualmente, si subsisten las circunstancias que motivaron tal declaración, previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

Sin perjuicio de lo anterior, tras los recientes resultados electorales del pasado 28 de mayo, algunas comunidades ya han anunciado que no declararán la zona de mercado residencial tensionado, por lo que se puede anticipar que la limitación de las rentas de alquiler no tendrá un efecto real en la mayoría de las comunidades y municipios de España.

2. Mecanismos de contención de rentas

La declaración de zona de mercado residencial tensionado conllevará la aplicación inmediata de las medidas de contención de rentas aprobadas por la Ley de Vivienda:

- A los contratos de arrendamiento en vigor no les será de aplicación ninguna limitación de renta.
- En el supuesto de que se pacte un nuevo contrato de arrendamiento de uso de vivienda a partir de la aprobación y durante la vigencia de la declaración de zona de mercado residencial tensionado se tendrá que tener en consideración lo siguiente: Si hubiera existido un contrato de arrendamiento previo en los 5 años precedentes a la suscripción del nuevo contrato, la renta que se pacte al inicio de ese nuevo contrato no podrá exceder de la última renta que se venía abonando en relación con esa vivienda, revisada conforme a la cláusula de actualización anual de la renta que se estableciese en el contrato anterior. No podrán repercutirse cuotas o gastos que no se encontrasen regulados en el contrato anterior.

No obstante, lo anterior, la renta calculada según el criterio anteriormente expuesto podrá incrementarse en un máximo de un 10%, calculado sobre la última renta del contrato de arrendamiento de la vivienda que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en vigor cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la celebración del contrato.
- Cuando, en los 2 años anteriores a la fecha del nuevo contrato, se hubiese rehabilitado la vivienda o se hubiesen realizado mejoras en la vivienda que acrediten que un ahorro de energía primaria no renovable del 30%.
- Cuando, en los 2 años anteriores a la fecha del nuevo contrato, se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad.
- Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un plazo de 10 años o más o se establezca una prórroga a favor del arrendatario que le permita prorrogarlo 10 años o más.
 - Si no ha existido un contrato de arrendamiento de uso de vivienda en los cinco años precedentes a la suscripción del nuevo contrato, la renta pactada del nuevo contrato no podrá exceder del límite

Nota informativa

máximo del precio aplicable conforme al sistema de índice de precios de referencia que se creará a raíz de la presente Ley de Vivienda.¹

- En caso de arrendadores Grandes Tenedores la renta pactada del nuevo contrato no podrá exceder, en ningún caso, el límite máximo del precio aplicable conforme al índice de precios de referencia.

c. **Modificaciones a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**

1. Contención de Rentas

Las consecuencias derivadas de la declaración de una zona de mercado residencial tensionado especificadas en el apartado b) anterior han sido incluidas como apartados 6 y 7 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de forma que desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda serán aplicables a los nuevos contratos que se suscriban sobre las viviendas que se ubiquen en una zona declarada como zona de mercado residencial tensionado.

2. Pago de la renta por medios electrónicos

Otra modificación de la LAU es la que establece que los pagos de las rentas se pagarán en términos generales a través de medios electrónicos salvo cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada". Apartado 3 del artículo 17 de la LAU.

3. Sistema de prórrogas en los contratos de arrendamiento

Cuando finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 de la LAU, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la propia Ley de Vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

Por otro lado, en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona, una vez que finalice el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita (tres años), el arrendatario podrá solicitar una nueva prórroga extraordinaria por plazos anuales por un periodo máximo de tres años. En este sentido, esta solicitud deberá ser aceptada por el arrendador salvo en los casos siguientes: (a) que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes; (b) que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta establecidos en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o (c) que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones legalmente previstos la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares.

4. Actualización de la renta

Antes del 31 de diciembre de 2024, y con efectos 1 de enero de 2025, el Instituto Nacional de Estadística (INE) definirá un nuevo índice de referencia -en sustitución del tradicional IPC Índice de Precios de Consumo- para la actualización

¹ La disposición adicional primera establece que a la entrada en vigor de la Ley se iniciará un proceso de colaboración entre el Departamento Ministerial competente en materia de vivienda y las comunidades autónomas que hayan desarrollado sistemas de referencia del precio de alquiler en sus ámbitos territoriales para establecer plazos para su aplicación efectiva.

Nota informativa

anual de la renta prevista en el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.

Hasta el 31 de diciembre de 2023, la actualización anual del contrato de alquiler no podrá superar el 2% de incremento, salvo pacto entre las partes. En las actualizaciones de renta que se realicen durante el 2024, este tope será del 3%.

5. Gastos de gestión inmobiliaria

Se modifica el apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos estableciéndose que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador sin hacer distinción en personas físicas o jurídicas.

6. Registro público de arrendamientos

Por otro lado, la Ley de Vivienda prevé, para facilitar el seguimiento del incremento de la oferta de viviendas asequibles, la creación de un registro público de alquileres a nivel nacional que estará vinculado al Registro de la Propiedad y los registros autonómicos de fianzas.

Las modificaciones de la LAU solo aplicarán a los nuevos contratos formalizados a partir de la entrada en vigor de la Ley de vivienda, salvo las medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, que resultarán de aplicación.

d. **Contratos de arrendamiento de uso distinto de vivienda**

La disposición adicional quinta de la Ley de Vivienda establece que en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la Ley se constituirá un grupo de trabajo para avanzar en una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda a que se refiere el artículo 3 y, en particular, de los contratos de arrendamiento de temporada.

e. **Transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda**

La Ley de Vivienda reconoce el derecho de información a favor de los adquirentes o arrendatarios de viviendas. Sin perjuicio de la normativa autonómica de aplicación, con carácter mínimo la persona interesada podrá requerir determinada información antes de la suscripción de ningún documento o entrega de importe alguno.

A modo de ejemplo, los arrendadores deberán, cuando la vivienda esté en zona de mercado tensionado, informar al futuro arrendatario previa formalización del contrato (i) el precio de la renta del contrato de arrendamiento anterior si este hubiese sido formalizado en los últimos 5 años o (ii) límite máximo del precio aplicable conforme al índice de precios de referencia cuando no ha existido un contrato de arrendamiento de uso de vivienda en los cinco años precedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la Disposición Adicional Sexta de la Ley regula la actividad de los Administradores de Fincas, exigiendo capacitación profesional para el ejercicio de su actividad y la suscripción de un seguro de responsabilidad civil, entre otras.

Nota informativa

3- Medidas de naturaleza procesal

La disposición final quinta de la Ley introduce diversos cambios en la regulación del procedimiento de desahucio, en las ejecuciones ordinarias y en las ejecuciones hipotecarias relacionadas con inmuebles que tengan la consideración de vivienda habitual cuando el demandado se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, especialmente cuando el demandante tenga la consideración de gran tenedor.

En ese sentido, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse en vía penal, se establece a través de una nueva disposición adicional que los Juzgados darán traslado de la situación a las Administraciones Públicas competentes, para la protección de personas dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

4- Medidas de naturaleza fiscal

a. **Impuesto sobre las Rentas de las Personas Físicas**

La Ley de la Vivienda modifica las deducciones fiscales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF"), pasando la reducción del IRPF del 60% al 50% como norma general en relación a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda con efectos para los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de esta Ley y consistente en las siguientes reducciones (incompatibles entre ellas), que se aplican en base al orden siguiente:

- Una reducción del 90% cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento.
- Una reducción del 70% cuando, no cumpliéndose los requisitos anteriores, se produzcan cualquiera de las dos siguientes situaciones:
 - a) El arrendador hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.
 - b) Se trate de viviendas arrendadas a la Administración o a entidades sin fines lucrativos y se destine al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del que la Administración limite la renta del alquiler.
- Una reducción del 60%, en situaciones distintas a los anteriores, para los casos en que se hubieran efectuado obras de rehabilitación (en los términos de la normativa de IRPF) en los 2 años anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento.
- Una reducción general del 50% para los casos distintos de los anteriores.

Todas estas reducciones devienen inaplicables si se incumplen las normas (previstas en la LAU) sobre incremento de rentas dentro de una zona de mercado residencial tensionado.

Nota informativa

A los rendimientos netos positivos obtenidos del arrendamiento de viviendas derivados de contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley les resultaría de aplicación la reducción del 60% en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.

b. Recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles

La Ley de la Vivienda prevé que los Ayuntamientos podrán imponer recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, "IBI") en las viviendas desocupadas que permanezcan en tal condición por un periodo superior a dos años salvo por las causas tasadas en la Ley. En este sentido los recargos son de:

- Hasta el 50%, para viviendas desocupadas por un plazo superior a dos años que podrá llegar al 100% si el plazo de desocupación es superior a 3 años.
- Un 50% adicional a los anteriores (por tanto, alcanzando entre el 100% y el 150%) cuando los inmuebles pertenezcan a titulares de dos o más viviendas desocupadas en el mismo municipio.

Por último, las viviendas desocupadas deberán de declararse en dicha condición mediante procedimiento administrativo con audiencia del contribuyente.

5- Acción de los poderes públicos en materia de vivienda

La Ley de Vivienda establece también una serie de medidas a accionar por los poderes públicos con el fin de ampliar la oferta de vivienda dotacional y vivienda social y crea la figura de "vivienda asequible incentivada".

¿Tiene alguna consulta?

Desde el Área de Inmobiliario trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Contacto:

Leire Elorza

Socia del Área de Derecho
Mercantil e Inmobiliario
lelorza@rcd.legal

Felipe Cabredo

Socio del Área de Derecho
Procesal
fcabredo@rcd.legal

Manel Pérez

Socio del Área de Derecho
Fiscal
mperez@rcd.legal

www.rcd.legal