

LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, entra en vigor el 26 de mayo de 2023, con alguna excepción.

Esta ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles.

La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a información en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda. Establece, sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación, **LA INFORMACIÓN MÍNIMA** que la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra. También podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

El propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación de arrendamiento de vivienda habitual ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

A los efectos de lo establecido en esta ley, **DEFINE el GRAN TENEDOR DE VIVIENDA**, como la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 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 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

También se modifica la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU). Estas son las principales novedades en los **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL** celebrados a partir del 26 de mayo de 2023:

- ✓ En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual celebrados a partir de la entrada en vigor de la Ley 12/2023, en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria (primeros cinco años del contrato), o el periodo de prórroga tácita (tres años), podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario:

C & S Informa II Junio de 2023

una **PRÓRROGA EXTRAORDINARIA** por un periodo máximo de 1 año. Requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de **VULNERABILIDAD** social y económica y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un **GRAN TENEDOR** de vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

una **PRÓRROGA EXTRAORDINARIA** por plazos anuales, por un periodo máximo de 3 años en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, en los que el inmueble se ubique en una **ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO**. Deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador (independientemente de la situación económica del arrendatario), salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan, o en el caso de que el arrendador haya comunicado la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

- ✓ Los **GASTOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y LOS DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO** serán a cargo del arrendador, sin distinguir entre persona física o jurídica.
- ✓ Se limita el **PRECIO DE LA RENTA** de los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda cuando el inmueble está ubicado en una **ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO**:

En general, la renta pactada 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.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 % sobre la última renta que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

Cuando la vivienda hubiera sido objeto de determinada actuación de rehabilitación, o de rehabilitación o mejora que suponga un ahorro de energía primaria no renovable del 30 %, o actuaciones de mejora de la accesibilidad, que hubieran finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato.

Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de 10 o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera

C & S Informa II Junio de 2023

potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

En los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, y sin perjuicio de la limitación anterior (general), y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. Esta limitación se aplicará a los contratos que se formalicen el 26 de mayo de 2023 y una vez aprobado el sistema de índices de precios de referencia.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos 5 años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

SE MANTIENE LA LIMITACIÓN EXTRAORDINARIA de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda prevista en el artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, del 2% en aquellos contratos que tengan que revisarse hasta el 31 de diciembre de 2023 y regula una nueva limitación del 3% en determinados supuestos:

La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la LAU cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

- a) En el caso de que el **ARRENDADOR SEA UN GRAN TENEDOR**, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del 3%. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.
- b) En el caso de que **EL ARRENDADOR NO SEA UN GRAN TENEDOR**, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al 3%.

Modifica el **PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO**, el de ejecución hipotecaria y el de subasta de bienes en situaciones de vulnerabilidad social y económica. Se establecen los requisitos para acreditar dicha situación y también la de ser o no gran tenedor de vivienda. Se amplía el plazo de suspensión de los lanzamientos,

C & S Informa II Junio de 2023

que queda establecido en dos meses si el demandante es una persona física y de cuatro meses si se trata de una persona jurídica.

En materia de fiscalidad, modifica la **REGULACIÓN DEL IRPF** para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, modulando la actual reducción del 60 % en el rendimiento neto del alquiler de vivienda. Los porcentajes de reducción van desde el 50% hasta el 90% dependiendo del supuesto que se trate. La modificación entrará en vigor el 1 de enero de 2024.

También habilita a los Ayuntamientos para que puedan exigir un recargo en el IBI para aquellos inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados de forma continuada y sin causa justificada por un período superior a 2 años, que podrá ser de entre el 50% o 150% dependiendo del supuesto.