

NOTA INFORMATIVA

En Bilbao, a 25 de mayo 2023

Nota informativa sobre las principales novedades de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En Inmobiliaria Somera hemos preparado esta nota informativa que tiene por objeto recopilar las principales novedades introducidas por la Ley por el Derecho a la Vivienda (publicada el 25 de mayo de 2023) y que son aplicables a partir del día 26 de mayo de 2023. Las modificaciones son abundantes, pero hemos destacado las que consideramos más relevantes que, en concreto, son las siguientes:

Previo I. Las medidas son aplicables en su mayoría (aunque no todas) a contratos de arrendamiento de vivienda habitual celebrados a partir del 26 de mayo de 2023. Esto implica que las medidas no tienen efectividad frente a alquileres distintos a los de vivienda habitual como son por ejemplo el alquiler de locales o de viviendas alquiladas por temporada (estudiantes, vacacional, turísticas...) ni frente a contratos de alquiler firmados con anterioridad a la entrada en vigor.

No obstante lo anterior, en la norma se especifica¹ que en el plazo de seis 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 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso vivienda. Es decir, se prevé que en el futuro haya también limitaciones en este tipo de alquileres.

Previo II. La competencia de vivienda es una competencia autonómica, por lo que esta Ley marca unos principios de ordenación territorial y urbanística regulando las herramientas básicas de la planificación estatal en materia de vivienda, con plena salvaguarda de la competencia autonómica en esta materia. Es decir, hay que estar atentos al desarrollo normativo por parte de la comunidad autónoma del País Vasco, ya que hay varios aspectos que pueden verse modificados (aunque no todos, ya que hay algunos que resultan de aplicación desde ahora).

¹ Disposición adicional quinta (nueva). Grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda.

Primera. Definiciones (Art. 3).

a.- “Gran Tenedor”

Gran Tenedor será la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos².

No obstante lo anterior, esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado, pudiendo alcanzar a titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial que estén ubicados en dichos entornos, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

b.- “Vivienda asequible incentivada”

Vivienda asequible incentivada será aquella vivienda de titularidad privada, a cuyo titular la Administración Competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la administración competente.

c.- “Vivienda protegida de precio limitado”

La vivienda de titularidad pública o privada sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.

Segunda. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT) (Art. 18).

² Excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500m², en los términos recogidos en el Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo, por el que se adoptan las medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial.

Las Administraciones podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado. Los criterios para esta declaración serán:

a.- 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.

b.- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los 5 años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado de al menos 3 puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del IPC de la comunidad autónoma correspondiente.

La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como ZMRT será de 3 años, pudiendo prorrogarse anualmente.

En la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de ZMRT se definirán los criterios de gran tenedor.

Tercera. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda (Art. 31).

La persona interesada en compra o alquiler podrá requerir antes de la formalización de la operación la siguiente documentación:

- Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.
- Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.
- Certificado o cédula de habitabilidad
- Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.
- Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.
- Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.

- Certificado de eficiencia energética de la vivienda.
- Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.
- Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.
- Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.
- En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.
- En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación
- Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado (ZMRT), el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación 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.

Cuarto. Procedimientos de desahucio suspendidos (DT 3º).

Cuando la parte actora (demandante) sea una gran tenedora de vivienda, los procedimientos de desahucio que hayan sido suspendidos solo se reanudarán a petición expresa de la misma si la parte actora acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas.

Se podrá acreditar mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 5 meses de antelación a la presentación de la solicitud de reanudación del trámite o alzamiento de la suspensión, sin que

hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a 3 meses.

Quinto. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

Los contratos de alquiler celebrados antes de la entrada en vigor de esta ley continuaran rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación (AT 4º).

Sexto. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de alquiler (DF 1º.1).

Se modifica el artículo 10 de la LAU y se acuerda lo siguiente:

1.- Si la vivienda no está en una ZMRT, en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley en los que (a) finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1³ o (b) el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1⁴, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de 1 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, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

2.- En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una ZMRT y dentro de la vigencia de la declaración de la referida zona, en los que (a) finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta Ley o (b) el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá

³ 5 o 7 años según el propietario sea gran tenedor o no.

⁴ 3 años.

prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que:

a.- se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes,

b.- se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de la LAU⁵, o

c.- en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta Ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Séptimo. El pago del alquiler no podrá ser en efectivo (DF 1º.2).

El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, 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.

Séptimo. Limitación en el importe de la renta (DF 1º.3).

En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el inmueble se ubique en una ZMRT dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona, 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 5 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 cuando se acredite:

⁵ Ver punto Séptimo de la presente Nota.

- a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del RIRPF, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.
- b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30%, a través de certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.
- c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.
- d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de 10 o más años, o bien, se establezca un derecho de prorroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de 10 o más años.
- e) Sin perjuicio de lo anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y en los que el inmueble se ubique en una ZMRT dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona, 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 atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una ZMRT dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos 5 años.

Octavo. Gastos repercutibles al inquilino (DF 1º.4).

Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y

responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

Para su validez este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Noveno. Gastos del arrendador (DF 1º.4).

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

Decimo. Actualización anual del alquiler (DF 1º.5).

El INE definirá un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia.

Undécimo. Incentivos fiscales (DF 2º).

Para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta Ley se introducen las siguientes modificaciones en el IRPF:

- a) En los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo se reducirá:
 - a. En un 90% cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una ZMRT, 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 de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.
 - b. En un 70% cuando el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que esta se encuentre situada en una ZMRT y el arrendatario tenga una edad comprendida entre los 18 y los 35 años. Cuando existan varios arrendatarios en una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos.
 - c. En un 60% cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una

actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d. En un 50% en cualquier otro caso.

Los requisitos deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Duodécimo. Recargo en el IBI a viviendas desocupadas (DF 3º).

Los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI a viviendas que se encuentren desocupadas con carácter permanente. Tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada por un plazo superior a 2 años.

El recargo podrá ser de hasta el 100% de la cuota líquida del impuesto si la desocupación es superior a 3 años.

El ayuntamiento podrá incrementar otro 50% a lo especificado anteriormente en inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

Se considera causa justificada para tener la vivienda desocupada las siguientes:

- a) El traslado temporal por razones laborales o de formación.
- b) El cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social.
- c) Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de 4 años de desocupación continuada.
- d) Inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva,

- e) Que la vivienda este siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma,
- f) Que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de 1 año en esta situación, o en alquiler con un máximo de 6 meses en esta situación.

Decimotercero. Modificaciones en los desahucios (DF 5º).

No se admitirán demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca en la que no se especifique:

- a) Si el inmueble constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de viviendas.

En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que conste la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

- c) Si la demandante tiene la condición de gran tenedor, hay que especificar si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo de vigencia no superior a 3 meses, emitido previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

También podrá cumplirse mediante:

- 1.- La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 5 meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado

los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.- El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a 3 meses.

- d) Si la parte actora es gran tenedora y el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación.

Decimocuarto. Limitación en la actualización anual de la renta (DF 6°).

La persona arrendataria de un contrato cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor de la presente ley y el 31 de diciembre de 2023, podrá negociar la actualización de la renta con sujeción a lo siguiente:

- a) Si el arrendador es gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En ausencia de pacto, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.
- b) Si el arrendador no es 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 no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo 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) Si el arrendador es gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulta del nuevo pacto entre las partes, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del 3%. En ausencia de este nuevo pacto el incremento quedará sujeto a esta limitación.
- b) Si el arrendador no es un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de pacto el incremento de la renta no podrá ser superior al 3%.