

Glosario de términos y medidas de Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (“Ley de Vivienda”)

A

Acción pública

Se reconoce la acción pública en materia de vivienda a las personas jurídicas sin ánimo de lucro que defiendan intereses generales vinculados con la protección de la vivienda, con el límite de que el ejercicio de dicha acción no podrá ser contrario a la buena fe, ni constituir un abuso de derecho.

Actualización de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda

Con el objeto de limitar las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, se adoptan las siguientes medidas:

- (i) Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2023, el régimen actual introducido por Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, de manera que: (a) en caso de grandes tenedores, la actualización será la pactada por las partes, sin que en ningún caso pueda exceder de la variación del

Índice de Garantía de Competitividad; y (b) en caso de arrendadores que no tengan la consideración de grandes tenedores, se podrá pactar libremente la actualización y, en defecto de pacto, se actualizará de conformidad con la variación del Índice de Garantía de Competitividad.

- (ii) Se establecen límites también para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024. Así, el límite de la actualización anual será: (a) en caso de grandes tenedores, el pactado por las partes, sin que en ningún caso pueda exceder del 3%; y (b) en caso de arrendadores que no tengan la consideración de grandes tenedores, será el incremento libremente pactado y, en defecto de pacto, se actualizará al 3%.
- (iii) A partir del año 2024, el Instituto Nacional de Estadística deberá definir un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Arrendamientos para uso distinto al de vivienda

Los arrendamientos para uso distinto al de vivienda no se ven afectados por las previsiones de la Ley de Vivienda.

No obstante, en sus disposiciones adicionales se propone la constitución de un grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso

distinto de vivienda y, en particular, los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso de vivienda.

C

Colaboración y suministro de información por grandes tenedores

En las zonas de mercado residencial tensionado (*ver definición*), las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores (*ver definición*) información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad (incluyendo, datos identificativos de la vivienda, régimen de utilización efectiva de la vivienda o justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda establecidos en la propia ley).

A partir de la información aportada, las Administraciones podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios para favorecer la oferta de vivienda en alquiler.

D

Desahucio

Las principales modificaciones que ha introducido la Ley de Vivienda en el procedimiento de desahucio regulado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, la "LEC") son las siguientes:

(i) Se impone al demandante la obligación de concretar en la demanda de desahucio si el

inmueble cuya recuperación pretende constituye o no la vivienda habitual del ocupante y si dicho demandante tiene la condición o no de gran tenedor, acreditando dicha condición de la manera oportuna.

(ii) Se introduce un requisito de admisibilidad de la demanda consistente en la concurrencia de un procedimiento de conciliación o intermediación previa establecido por las Administraciones Públicas competentes cuando: (i) el demandante tenga la condición de gran tenedor de la vivienda objeto de controversia; (ii) la vivienda sea la habitual del ocupante; y, (iii) el demandante se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

(iii) Se amplía el ámbito de protección en los supuestos de vulnerabilidad a sujetos que se pretenda desahuciar de su vivienda habitual a los procedimientos: (i) de desahucio por precario; (ii) tutela sumaria de posesión; y (iii) de efectividad de derechos reales inscritos.

(iv) Se establece la obligatoriedad de reflejar el día y la hora exacta en el que se realizará el lanzamiento.

(v) Se impone la obligación de informar a las partes de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas competentes cuando el inmueble objeto de controversia sea considerado vivienda habitual por parte del demandado para que

verifiquen la situación de vulnerabilidad del demandado y, en caso de existir ésta, presenten al Juzgado una propuesta de vivienda digna de alquiler social y de medidas de atención inmediata, así como las posibles ayudas económicas y subvenciones en las que pueda ser beneficiario el demandado.

- (vi) Así, en los supuestos como el anterior, cuando el demandante sea considerado gran tenedor de vivienda, una vez se de traslado a las partes para que aleguen lo que a su derecho convenga, el Juez procederá a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, siempre que sea necesario por la inmediatez de las fechas.
- (vii) Se amplían los plazos de suspensión de los procedimientos de desahucio a dos meses para las personas físicas y a cuatro meses para las personas jurídicas, frente a los plazos de uno y tres meses, respectivamente, que aplicaban antes de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda.
- (viii) Se establece que, cuando la solicitud de ejecución se realice por medio de sentencia condenatoria o en el decreto que ponga fin al desahucio, si no hubiera oposición al requerimiento, será suficiente esta solicitud para la ejecución directa de las referidas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite

para proceder al lanzamiento el día y hora señalados.

G

Gastos de la agencia inmobiliaria

La Ley de Vivienda prevé que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán siempre responsabilidad del propietario. Anteriormente, era común que la comisión de la inmobiliaria (equivalente a alrededor del 10% del precio anual del alquiler más IVA) fuera pagada por el inquilino, sin embargo, ahora será obligatorio que el propietario la asuma.

Gastos de la vivienda

Queda prohibido incrementar el precio de la renta mediante la adición de nuevos gastos que no estuvieran previstos en el contrato inicial. Estos nuevos gastos deberán ser asumidos exclusivamente por el propietario y no podrán ser trasladados al inquilino mediante un aumento del precio del alquiler.

Grandes tenedores

Son grandes tenedores las personas físicas o jurídicas que posean 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.

Las Comunidades Autónomas podrán reducir dicho umbral a 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial con motivo de la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado.

I

Incentivos fiscales en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Se establece una mejora en el tratamiento del alquiler destinado a vivienda habitual en el IRPF, con la finalidad de estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles.

La mejora supone un incremento de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual, hasta ahora del 60%, en hasta un 90%.

Así, el incremento de la reducción será de:

- (i) El 90%, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado, que supongan una reducción de al menos un 5% respecto de la renta sobre el contrato anterior.
- (ii) El 70% cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.

(iii) El 60% sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

(iv) El 50% en cualquier otro supuesto.

Información a los adquirentes o arrendatarios de viviendas

La Ley de Vivienda obliga a los propietarios a entregar a los adquirentes o arrendatarios un amplio listado de documentación obligatoria, así como *“cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico o administrativo”*.

Además, el potencial adquirente o inquilino podrá requerir expresamente información sobre la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas.

Adicionalmente, si la vivienda objeto de arrendamiento se encuentra en zona de mercado residencial tensionado, se deberá indicar con carácter previo a la formalización del arrendamiento y en el propio contrato, (i) 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, (ii) así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

L

Limitación de la renta de los contratos de vivienda

En las zonas de mercado residencial tensionado, la renta de los nuevos contratos de arrendamiento que se suscriban estará limitada por la renta que se hubiera estado pagando durante los 5 años anteriores (revisada conforme a la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior), permitiéndose ciertos incrementos (hasta el 10 %) en los supuestos siguientes:

- (i) Cuando en los 2 años anteriores, se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda que hayan supuesto un ahorro de energía del 30%, debidamente acreditado.
- (ii) Cuando en los 2 años anteriores, se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.
- (iii) Cuando el contrato de arrendamiento prevea que la duración inicial del contrato o bien mediante prorrogas obligatorias para el arrendatario, supere los 10 años.

Además, en las zonas de mercado tensionado si el propietario es un gran tenedor, la renta de los nuevos contratos no podrá exceder el límite máximo del índice de precios de referencia, que se deberá fijar atendiendo a las condiciones y

características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

M

Mercado residencial tensionado (zona de)

Las zonas de mercado residencial tensionada serán declaradas por la Comunidad Autónoma, en colaboración con el Ayuntamiento del área en cuestión, cuando concurren al menos una de las dos siguientes condiciones: (i) que el costo medio de la hipoteca o del alquiler, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de la renta media de los hogares de la zona, o (ii) que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos porcentuales por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración de la zona.

La declaración de una zona de mercado residencial tensionado tendrá una duración de 3 años, prorrogable, y conllevará la redacción de un plan específico de actuación.

P

Prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento de vivienda

En las zonas de mercado tensionado, una vez finalizada la duración mínima (5 o 7 años dependiendo si el arrendador es persona física o jurídica) o la prórroga tácita (3 años adicionales), el arrendatario podrá solicitar una nueva prórroga extraordinaria de carácter anual y por un periodo máximo de tres años, con las mismas condiciones que el contrato en

vigor. Esta prórroga será obligatoria para el arrendador, salvo: (i) acuerdo en contra entre las partes; (ii) que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que procedan; o (iii) que el arrendador haya comunicado debidamente la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares.

R

Reservas de suelo para vivienda protegida

Se elevan los porcentajes establecidos en la legislación estatal del suelo para reservas de vivienda protegida, pasando del 30% al 40% para actuaciones de nueva urbanización y del 10% al 20% para las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado.

Además, se obliga a destinar el 50% de dichas reservas a vivienda en alquiler, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.

Este suelo no puede ser descalificado, es decir, se mantendrá la calificación de forma permanente.

Tampoco se podrán desclasificar las viviendas protegidas promovidas sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas de protección pública. Solo podrán ser descalificadas las viviendas protegidas construidas sobre suelos con otra calificación cuando lo autorice la

normativa autonómica y siempre que hayan transcurrido al menos 30 años desde su calificación.

V

Vivienda asequible

Son viviendas de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico (incluyendo aumentos de edificabilidad), fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, 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.

Podrán tener la consideración de viviendas asequibles incentivadas tanto viviendas de nueva promoción como preexistentes siempre que cumplan con los requisitos señalados.

Vivienda desocupada de forma permanente

Son viviendas desocupadas de forma permanente aquellas que permanecen vacías sin razón justificada por un plazo superior a dos años y que pertenecen a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

Cuando concurren las anteriores condiciones, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 % de la cuota líquida del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

Este recargo podrá ser ampliado (i) hasta el 100 % de la cuota líquida del impuesto, cuando la vivienda permanezca desocupada durante más de tres años, y (ii) otro 50 % adicional (esto es, hasta un 150 % de la cuota líquida) en el caso de que la vivienda pertenezca a titulares de dos o más viviendas desocupadas en el mismo municipio.

El recargo se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha previa audiencia del sujeto.

Viviendas dotacionales públicas

Son aquellas viviendas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos (o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública).

Los instrumentos de planeamiento y ordenación territorial podrán (a) establecer como uso compatible en los suelos dotacionales la construcción de viviendas dotacionales públicas, y (b) establecer la obtención de suelo con destino a vivienda dotacional (o social) con cargo a las actuaciones de transformación urbanística.