



Opinión. Enero 2022

Alquiler de vivienda: normativa aprobada en 2021 y futuras normas para 2022

Begoña Costas de Vicente. Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada

RESUMEN El año 2020 nos sorprendía con una pandemia de magnitudes inesperadas y efectos devastadores en muchos ámbitos, entre ellos en los alquileres de viviendas y locales de negocio, lo que dio lugar a la aprobación de medidas urgentes por el Gobierno, que han sido modificadas o ampliadas durante el año 2021, al igual que se ha dictado nueva normativa en otros aspectos.

Exponemos un resumen de los temas que durante el año 2021 han sido aprobados, al igual que las futuras leyes previstas para el año 2022.

Introducción

- I. RDL 1/2021, de 19 de enero. Ampliación de la suspensión del desahucio cuando traiga causa de un procedimiento penal**
- II. Real Decreto 390/2021, de 1 de junio. Certificación energética de los edificios**
- III. RD 401/2021, de 8 de junio. Procedimiento para utilización por las CCAA de los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 a efectos de compensaciones a propietarios y arrendadores por la suspensión del desahucio.**
- IV. LEY 11/2021, de 9 de julio. Reducción del 60% del rendimiento neto por arrendamiento**
- V. RDL 21/2021, de 26 de octubre. Ampliación de plazos a efectos de solicitud de suspensión del desahucio y lanzamientos, prórroga extraordinaria de la duración, moratoria en el pago de la renta y del derecho de arrendadores y propietarios a solicitar la compensación.**
- VI. Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda. Aprobado el 26 de octubre de 2021**
- VII. Bono joven del alquiler**



Conclusión

Introducción

Nadie pone en duda que la vivienda es un bien de primera necesidad, y que la regulación de la figura del alquiler ha originado desde hace años multitud de normativa en el intento de conseguir el deseado equilibrio entre el arrendatario y el arrendador, como lo demuestra la existencia de diferentes regímenes jurídicos aplicables de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, modificada por la Ley 4/2013, el RDL 21/2018 y el RDL 7/2019, lo que da lugar a la aplicación de normas distintas según sea la fecha del contrato, y que requiere la máxima atención por los profesionales de esta materia. Pues bien, cuando tan solo llevábamos un año desde el último RDL, el año 2020 nos sorprendía con una pandemia de magnitudes inesperadas y efectos devastadores en muchos ámbitos, entre ellos en los alquileres de viviendas y locales de negocio, donde muchos arrendatarios sufrieron las consecuencias de no poder afrontar el pago de la renta, al igual que los arrendadores que dejaron de percibir los ingresos esperados. Para paliar las mismas, fue necesario entonces la aprobación por el Gobierno de medidas urgentes, que han necesitado ser modificadas o ampliadas durante el año 2021, con el fin de adecuarse a la lenta evolución de la crisis.

Exponemos a continuación, por orden cronológico, **un resumen de los temas que durante el año 2021 han sido aprobados o ampliados por diferentes normativas**, que afectan a cuestiones importantes para arrendatarios y arrendadores, y que en la mayoría de los casos han sido objeto de comentario en el Blog de Sepín.

I. RDL 1/2021, de 19 de enero. Ampliación de la suspensión del desahucio cuando traiga causa de un procedimiento penal

El RDL 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, en su Disposición Final Primera modificó el art. 1 bis, su título, el apdo. 1 y apdo.7, letras b y c, que ya había sido añadido por el RDL 37/2020, de 22 de diciembre, modificando el RDL 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Añadió la suspensión del desahucio en el título del art. 1 bis, "a aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal." Y también modificó las letras b) y c) del apartado 7 del art.1 bis, que establece los casos de excepción para aplicar la suspensión: b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada. c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas. Estas modificaciones fueron objeto de estudio en nuestro Blog "Reales Decretos-Leyes 37/2020, de 22 de diciembre y 1/2021, de 19 enero: Bastante más que una simple prórroga en la suspensión de los juicios de desahucio".

II. Real Decreto 390/2021, de 1 de junio. Certificación energética de los edificios

El Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios deroga el anterior Real Decreto 235/2013, de 5 de abril. La



aprobación de la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica otras Directivas anteriores, hizo necesaria la transposición a nuestro ordenamiento jurídico de las modificaciones que incorporaba en el tema de las certificaciones. Se trata de promocionar la eficiencia energética, de tal forma que la energía que utilicen los edificios sea cubierta mayoritariamente por energía procedente de fuentes renovables, con la consiguiente reducción de las emisiones de CO2 en el sector de la edificación. En lo que afecta fundamentalmente a los arrendamientos urbanos o alquiler de viviendas de uso turístico, destaca la obligación para las empresas inmobiliarias de mostrar el certificado de eficiencia energética de los inmuebles que alquilen o vendan, lo que no existía hasta la entrada en vigor de esta Ley para las citadas viviendas de uso turístico. Puede consultar las cuestiones fundamentales de este tema en nuestro post.

III. RD 401/2021, de 8 de junio. Procedimiento para utilización por las CCAA de los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 a efectos de compensaciones a propietarios y arrendadores por la suspensión del desahucio.

El RDL 37/2020, de 22 de diciembre, de Medidas Urgentes para Hacer Frente a las Situaciones de Vulnerabilidad Social y Económica en el Ámbito de la Vivienda y en Materia de Transportes, establecía en la Disposición Adicional Segunda, que los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el art. 1 RDL 11/2020 y los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme a su art. 1 bis tenían derecho a solicitar una compensación. A estos efectos, se aprueba el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, para hacer frente a las compensaciones que procedan por parte de las CCAA, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación.

La compensación consiste en el derecho a solicitar una cuantía, cuando en los tres meses siguientes a la fecha de emisión del informe de los servicios sociales, la Administración no haya adoptado las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna y cuando se produzca una pérdida para el propietario porque el inmueble estuviera alquilado o puesto para la venta o el alquiler. Este tema ha sido objeto de comentario en el post "Compensación de arrendadores y propietarios de viviendas ante la suspensión del desahucio o lanzamiento (COVID-19): Procedimiento y tramitación ante las comunidades autónomas".

IV. LEY 11/2021, de 9 de julio. Reducción del 60% del rendimiento neto por arrendamiento

LEY 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, modifica el apartado 2 del artículo 23, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. La reducción de los rendimientos del capital inmobiliario por arrendamiento destinado a vivienda habitual sólo resultará aplicable sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.



V. RDL 21/2021, de 26 de octubre. Ampliación de plazos a efectos de solicitud de suspensión del desahucio y lanzamientos, prórroga extraordinaria de la duración, moratoria en el pago de la renta y del derecho de arrendadores y propietarios a solicitar la compensación.

El Consejo de ministros con fecha 26 de octubre de 2021 aprueba, una vez más, la prórroga hasta el 28 de febrero de 2022 de las medidas extraordinarias contenidas en el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, que finalizaban el 31 de octubre según Real Decreto-Ley 16/2021 de 3 de agosto, mediante la aprobación del Real Decreto-Ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, con entrada en vigor el 28 de octubre de 2021. De esta forma, continúa la suspensión temporal de los procedimientos de desahucio y los lanzamientos para hogares sin alternativa habitacional, se mantiene la posibilidad de solicitar la prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, y se extiende también la posibilidad de que los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad soliciten la moratoria o condonación de la renta cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor.

Por otra parte, respecto a la solicitud de compensación por los arrendadores y titulares de la vivienda afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el RDL 11/2020, de 31 de marzo, el nuevo RDL 21/2021 extiende el plazo hasta el 31 de marzo de 2022. La Disposición Adicional Segunda del RDL 37/2020, de 19 de enero, señala que los arrendadores pueden pedir compensación, cuando en los tres meses siguientes a la fecha de emisión del informe de los servicios sociales, la administración competente no haya adoptado las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna. Igualmente, los propietarios de viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis del RDL, tendrán derecho a solicitar una compensación siempre que acrediten perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

La ampliación de estas medidas y sus características han sido analizadas recientemente en nuestro post "Medidas de alquiler de vivienda COVID-19 prorrogadas hasta el 28 de febrero de 2022. RDL 21/2021, de 26 de octubre", aunque es bastante posible que los plazos se extiendan de nuevo mientras no se consiga la aprobación de la Ley de la Vivienda que regule todos los aspectos antes mencionados.

VI. Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda. Aprobado el 26 de octubre de 2021

El texto definitivo del Anteproyecto fue aprobado el 26 de octubre por el Consejo de ministros, al que se presentaron múltiples alegaciones en el trámite de audiencia e información pública, que fueron remitidas el 29 de noviembre de 2021 a los distintos Ministerios para su informe. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana envió a principios de diciembre el documento al Consejo General del Poder Judicial para su preceptivo informe, que se espera en breve y, en consecuencia, será aprobado el Proyecto de Ley, pendiente después de toda la tramitación parlamentaria. Según ha señalado la ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: "La



Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

aprobaremos en el próximo Consejo de ministros del día 18 de enero y la previsión es que podamos llevar a una segunda lectura y por tanto, aprobar ya definitivamente en el Gobierno esa ley tan esperada. Y a partir de ahí empezar lógicamente la tramitación parlamentaria". Según ha señalado la ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: "La aprobaremos en el próximo Consejo de ministros del día 18 de enero y la previsión es que podamos llevar a una segunda lectura y por tanto, aprobar ya definitivamente en el Gobierno esa ley tan esperada. Y a partir de ahí empezar lógicamente la tramitación parlamentaria".

Desde luego, las previsiones es que esta tramitación será larga, resaltando además que, en algunas cuestiones que contempla la futura Ley, se otorga un plazo de 18 meses de carencia para la aplicación de sus medidas. Puede consultar "Medidas fundamentales del Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda" sobre los temas más relevantes, el registro de contratos de arrendamiento de vivienda, los límites al alquiler en zonas tensionadas, los incentivos fiscales, el recargo en el IBI a las viviendas de uso residencial vacías, el porcentaje del 30% de obra nueva destinada a Vivienda Protegida y los desahucios en personas en situación de vulnerabilidad.

VII. Bono joven del alquiler

En los Presupuestos Generales del Estado 2022, se ha aprobado una dotación de 200 millones de euros dirigida a los jóvenes, que tendrá carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2022. El objetivo del Bono de 250 euros es impulsar el alquiler de vivienda por parte de los menores de 36 años que acrediten rentas del trabajo inferiores a 23.725 euros anuales, pendiente de desarrollo reglamentario por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Conclusión

Diversas normas dictadas en 2021, algunas vencerán en este nuevo año 2022, pero que tal como venimos observando desde el comienzo de la crisis por la COVID-19, probablemente serán prorrogadas mientras no se apruebe la prometida Ley de la Vivienda. Desde el blog de Sepín, seguiremos muy atentos y analizaremos cualquier aprobación legislativa que afecte a los arrendamientos urbanos.