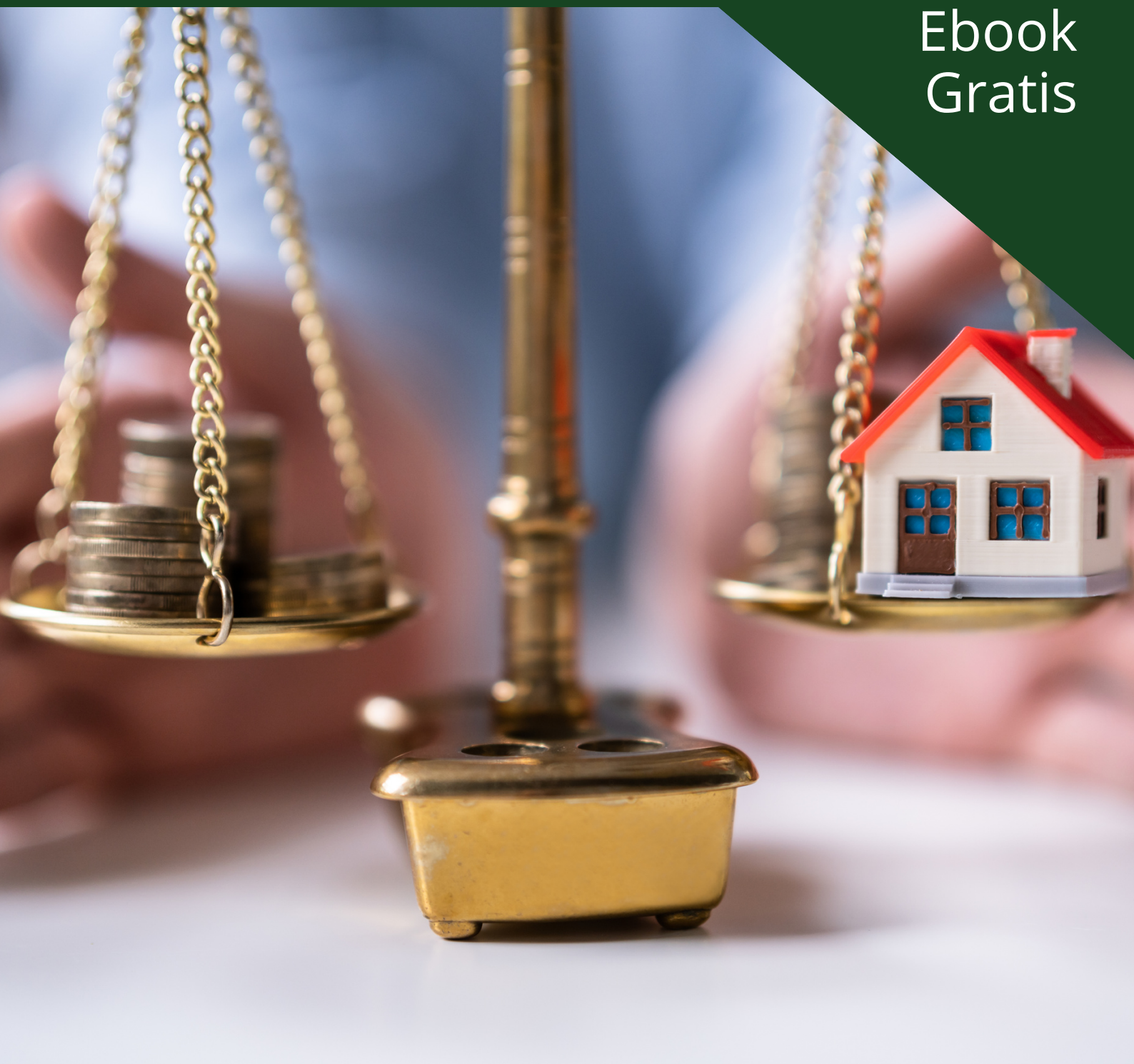


Ley por el Derecho a la Vivienda: Aspectos clave

Ebook
Gratis



Departamento jurídico de Sepín

S editorial jurídica
sepin

INTRODUCCIÓN

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, tiene como objetivo el contribuir a facilitar el acceso a una vivienda digna, dotando de herramientas a las Comunidades Autónomas para incentivar la oferta asequible para colectivos vulnerables, evitar la vivienda vacía, limitar las rentas en las zonas de mercado declaradas tensionadas e incrementar el parque de vivienda en alquiler social.

En el presente eBook, señalamos cuales son los puntos fundamentales que son objeto de regulación por la nueva norma, así como el impacto que tiene en cuestiones, tan importantes, como son contratos de compraventa o de arrendamiento de viviendas.

Departamento Jurídico de Sepín

ÍNDICE

Ley por el Derecho a la Vivienda: Aspectos clave.....	3
Trece claves de la Ley de la Vivienda en materia de Arrendamientos Urbanos	3
Cumplir con los requisitos de información en la compraventa o arrendamiento de una vivienda tras la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ¿misión imposible?	9
Entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda: aspectos fundamentales	15

NUEVA EDICIÓN



editorial jurídica
sepin

Un mundo de posibilidades
Un lugar para cada profesional

COMENTARIOS A LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

ANÁLISIS ARTÍCULO POR ARTÍCULO DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO

Esta obra reúne los comentarios y concordancias de cada uno de sus artículos y disposiciones realizados por expertos juristas en la materia. Una obra que servirá no solo para **conocer el texto de la Ley por el Derecho a la Vivienda, sino, sobre todo, para tratar de comprenderla y saber de primera mano cómo nos afecta.**

COMPRAR

Comentarios a la Ley por el Derecho a la Vivienda

Ley 12/2023, de 24 de mayo

Autores

Javier Fuertes López
Julián López Martínez
Alberto Palomar Olmeda
Ramón Terol Gómez
Alberto Torres López



A FORUM MEDIA GROUP COMPANY



Ley por el Derecho a la Vivienda: Aspectos clave

Trece claves de la Ley de la Vivienda en materia de Arrendamientos Urbanos

El acuerdo entre el Gobierno, ERC y Bildu, adoptado el viernes 14 de abril de 2023, permitió desbloquear la Ley de Vivienda, que recordamos había sido aprobada en febrero de 2022, y que fue objeto de [comentario en la Editorial Sepín](#) por aquellas fechas. Transcurrido más de un año de numerosas y confusas noticias sobre su aprobación inminente, con continuos desacuerdos entre el Gobierno y sus socios en determinados puntos sobre el alquiler de la vivienda, por fin, se aprueba la [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda](#) el 27 de abril de 2023 por el Congreso de los Diputados, y tras su remisión al Senado, el Pleno ratificó el mismo el 18 de mayo, sin admitir ninguna enmienda. La misma ha sido publicada en el B.O.E. el 25 de mayo de 2023, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación, el 26 de mayo de 2023, conforme su disposición final novena, con la única excepción de la disposición final segunda "Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda", que entrará en vigor el 1 de enero de 2024.

Las principales medidas adoptadas en materia arrendaticia a tenor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, son:

1. Cambios en la definición de gran tenedor.

La nueva redacción de la Ley modifica el número de inmuebles de diez a cinco cuando se produzcan determinadas circunstancias.

El [artículo 3, letra k\)](#) del Proyecto de Ley define como gran tenedor: *"la persona física o jurídica que sea titular de más de diez 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".* Y añade: *"esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa".*

Además, existirá la obligación de colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado, tal como señala el artículo 19, apdo. 1 de la Ley. En desarrollo del servicio de interés general tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda.

2. Declaración de zonas tensionadas.

El [artículo 18](#) de la Ley contempla la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales. Para ello, requerirá la elaboración de una memoria justificativa, por producirse una de las circunstancias siguientes:

- Que la carga media del coste del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares, o
- Que el precio del alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración de área tensionada.

3. Utilización de las fianzas de los arrendamientos.

Con objeto de asegurar la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, el [art. 27, apdo.2](#), indica que podrán utilizarse las cantidades económicas correspondientes a las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas en los registros autonómicos correspondientes en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo la reserva obligatoria de garantía de devolución, y por parte de las Administraciones que tengan atribuida tal competencia de gestión de depósitos de fianza.

4. Información en la formalización del arrendamiento de vivienda.

Contemplado en el [art. 31](#), la persona interesada en el arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación, la siguiente información:

- a) Identificación del 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.
- b) 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.
- c) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:
 - 1.º Certificado o cédula de habitabilidad.
 - 2.º 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.
 - 3.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.
 - 4.º Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.
 - 5.º Certificado de eficiencia energética de la vivienda. 6.º Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.
 - 7.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.
- d) Información jurídica del inmueble: identificación registral de la finca, con referencia de cargas, gravámenes y afecciones, y cuota de participación fijada en el título de propiedad.

e) Si es vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) Edificios con protección arquitectónica oficial, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.

g) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en el arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

Igualmente, el posible arrendatario podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

Por otra parte, el apartado 3 de este mismo precepto, establece que, cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, 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.

5. Bases de datos de contratos de arrendamiento y creación de un sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

La Disposición Adicional Primera contempla la creación de una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la colaboración en la información sobre contratos de arrendamiento. El objeto es incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la Disposición adicional segunda del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

6. Regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda.

La Disposición Adicional Quinta prevé en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ley, la constitución de 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 (SP/LEG/1539), y, en particular, los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso vivienda.

7. Procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (SP/LEG/29028).

La Disposición Transitoria Tercera del Proyecto de Ley señala que en los procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, una vez finalice el plazo de suspensión, los procedimientos de desahucio y los lanzamientos indicados en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda en los términos previstos por el artículo 3.k) de esta ley, sólo 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, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y

subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

8. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

La Disposición Transitoria Cuarta establece que los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, aunque si las partes lo acuerdan, podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley, sin que afecte a las diferentes medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, respecto al límite en la revisión de la renta.

9. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La Disposición Final Primera del Proyecto de Ley señala la modificación de la LAU 29/1994 respecto a limitación de la renta, prórroga en la duración del contrato, gastos de gestión y formalización del contrato y añade Índices de referencia para actualizar la renta. Para ello, de forma resumida, indicamos los cambios en la LAU, concretamente:

- Prórroga extraordinaria: Añade dos apartados en el art. 10 de la LAU. Prórroga extraordinaria de un año en el contrato de arrendamiento, para los arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica, donde el arrendador sea un gran tenedor. Y en los arrendamientos de vivienda situadas en zona de mercado residencial tensionado, una prórroga extraordinaria por plazos anuales hasta un máximo de tres.

- Forma de pago de la renta: Modifica el art. 17, apartado 3, indicando que el pago se efectuará a través de medios electrónicos, y solo excepcionalmente, cuando se carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos, en metálico y en la vivienda arrendada.

- Límites de la renta: Añade dos nuevos apartados, 6 y 7 en el citado art. 17. En los contratos de arrendamiento de vivienda situadas en zona de mercado residencial tensionado posteriores al 26 de mayo 2023, la renta no puede exceder de la última renta 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, ni repercusión de gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior. Existe excepción de incremento con máximo del 10% sobre la última renta vigente en los últimos cinco años en determinados supuestos previstos en el citado apartado 6.

En el apartado 7 contempla los contratos de arrendamiento de vivienda situadas en zona de mercado residencial tensionado, siendo arrendador gran tenedor, posteriores al 26 de mayo 2023, y también en aquellos arrendamientos sin contrato vigente en los últimos cinco años, en cuyo caso, 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, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

- Gastos de inmobiliaria y de formalización: Modifica el apartado 1 del artículo 20. Correrán siempre a cargo del propietario, quien hace uso del servicio de una inmobiliaria es quien tiene que pagar los honorarios. Hasta ahora, esta obligación se aplicaba sólo para los grandes tenedores.

- Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda: Añade la Disposición adicional undécima a la LAU 29/1994. El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia que se fijará como límite a los efectos del artículo 18 de la LAU.

10. Incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

La Disposición Final Segunda del Proyecto introduce modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda.

11. Recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados.

La Disposición Final Tercera modula este recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la Ley.

12. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Disposición Final Quinta modifica numerosos artículos de la LEC y añade otros (cuestiones que serán objeto de comentario por el Departamento de Sepín Procesal).

- Se modifica el art.150, apdo. 4; art. 441, apdos. 1 bis y 5; art. 549, apdos. 3 y 4; art. 675, apdo. 2 y art. 704, apdo.1.

- Se añaden nuevos apartados 6 y 7 en el art. 439, un nuevo apartado 5 en el art. 440, y se añaden nuevos apartados 6 y 7.

- Se introduce un nuevo artículo 655 bis. Y se incorpora una nueva Disposición Adicional Séptima.

Se introducen importantes mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la LEC 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Entre otros aspectos, se puede destacar la eliminación de la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio, se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de acuerdo con los estándares jurisprudenciales e internacionales, no se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente.

13. Límites en la revisión de la renta de arrendamientos de vivienda.

La revisión de la renta continuará realizándose al 2% del IGC durante el año 2023, como así tiene previsto el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, y posteriormente, al 3% durante 2024, conforme establece la Disposición Final Sexta de la Ley, que contempla la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de

arrendamiento de vivienda, modificando el art. 46 del citado Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo.

A partir de 2025 se creará un nuevo índice tal como establece la nueva Disposición adicional undécima de la LAU, añadida por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, que indica que el Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de la LAU, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.

Cumplir con los requisitos de información en la compraventa o arrendamiento de una vivienda tras la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ¿misión imposible?

Entre las medidas que se recogen en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se encuentran las establecidas en el artículo 31, en cuanto a la información mínima que puede ser exigida por el interesado en adquirir o arrendar una vivienda y que quedan determinadas de la siguiente forma:

«Artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda

1. Sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la siguiente información, 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:

a) 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.

b) 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.

c) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:

1.º Certificado o cédula de habitabilidad.

2.º 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.

3.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.

4.º Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.

5.º Certificado de eficiencia energética de la vivienda.

6.º Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.

7.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

d) 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.

e) *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.*

f) *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.*

g) *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, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.*

2. *En los mismos términos de lo establecido en el apartado anterior, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.*

3. *Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, 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.»*

No se puede negar que la ley 12/2023 no intente otorgar la mayor protección posible a la supuesta “parte débil” cuando estamos ante una compraventa o arrendamiento de una vivienda, lo que, lógicamente, sería digno de alabanza por nuestra parte, si nos encontrásemos ante una normativa que cumpliera ese objetivo, pero desde luego, no estamos en ese supuesto, ya que, o mucho nos equivocamos o el desmesurado afán proteccionista que se ha pretendido por el Legislador, va a tener como consecuencia que, muchos propietarios, sobre todo cuando estos sean particulares, que pretendan vender o arrendar una propiedad, no estén dispuestos o no puedan cumplir, con todos los requisitos de información exigidos en el precepto transcrito, lo que, en la realidad práctica, va a suponer que, si un posible comprador o arrendatario, exige toda la información establecida en el art. 31, no sea él quién celebre finalmente el contrato, sino que lo será otro comprador o arrendatario que “deje pasar de largo” ese derecho a ser informado.

Al margen del posible desarrollo reglamentario que pueda servir de aclaración de la Ley (*si es que no se produce con anterioridad su derogación, si hay un cambio de gobierno, tras las elecciones generales del mes de julio*) no podemos dejar de constatar algunas dudas de interpretación que nos surgen tras la lectura del citado precepto.

Hay información, que ya era exigible en cualquier contrato de compraventa o arrendamiento, cuando estábamos ante una relación entre un profesional y un consumidor, siendo la diferencia fundamental, con la regulación establecida en la Ley por el derecho a la vivienda, que también será de aplicación en los contratos celebrados entre particulares y es, en estos supuestos, en los que, sin lugar a dudas, van a surgir más problemas y dificultades, puesto que, en muchas ocasiones, para el propietario

particular que pretenda vender o arrendar la vivienda, le va a resultar muy costoso o prácticamente imposible, el poder reunir toda esa información.

Así, si bien, hay cuestiones que no ofrecen dudas y que pueden ser, de manera más o menos sencilla, facilitadas al futuro comprador o arrendatario, hay otros puntos que marca la Ley, que nos suscitan dudas y son a los que vamos a hacer referencia a continuación:

- 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:

En relación a este requisito, entendemos que no es suficiente con aportar la descripción de la vivienda que conste en el Registro de la Propiedad, pues normalmente aparece únicamente la superficie construida o la útil, pero no se hace mención a ambas. Por otro lado, si acudimos al catastro, aparecen los metros construidos de la vivienda y los correspondientes a elementos comunes, pero no figuran los metros útiles. Y, además, en muchos supuestos pueden haber existido reformas de ampliación de la vivienda que no consten registradas o pueden no coincidir lo reflejado registralmente con la realidad extraregstral. lo que supondrá que será necesario que se realice el pertinente informe pericial para hacer constar de forma separada la superficie útil de la construida y la privativa de las comunes.

- Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo:

El reflejo de la antigüedad del edificio no tendrá mayor complicación, pero la necesidad de hacer constar las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo, ya es otra cosa.

En primer lugar, porque no se define lo que es considerado como una reforma o actuación principal sobre el edificio, lo que puede dar lugar a que se omitan reformas que para el propietario no son de carácter principal, mientras que sí lo pueden ser para el comprador o arrendatario.

En segundo lugar, en relación con la vivienda, nos preguntamos si, es suficiente con la declaración responsable del propietario indicando el tipo de reforma realizada o es necesario que se haga constar de forma detallada la actuación que se ha llevado a cabo y presentar el correspondiente informe pericial.

En tercer lugar, en relación con el edificio en el que se encuentra la vivienda, si el mismo se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, nos preguntamos si será suficiente, por ejemplo, con un escrito del Presidente de la Comunidad de Propietarios o del Administrador, en el que se indiquen de forma somera las actuaciones realizadas o con la entrega de una copia de las actas en las que se haya aprobado las reformas o será necesario, como indicábamos en el párrafo anterior, un informe técnico detallado. Y todo lo dicho, debiéndose tener en cuenta que, si nos encontramos ante un edificio de una antigüedad considerable, es muy probable, que no se pueda conseguir información sobre la totalidad de las reformas o actuaciones llevadas a cabo en el inmueble.

- Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes:

No se indica en la norma que servicios e instalaciones deben ser objeto de información, pero a falta de determinación, entendemos que cuanto más detallada sea la información que se puede proporcionar, menos riesgo habrá de “incumplir”, es decir, habrá que indicar si la vivienda cuenta con calefacción, aire acondicionado, ascensor, conserje, piscina, pista de pádel, etc.

- Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio:

Como en los casos anteriores, consideramos, que no será suficiente con una simple declaración del propietario y será necesario realizar un informe por un profesional competente que conozca la legislación en materia de accesibilidad y, en base a ello, poder determinar si se cumplen o no con esas condiciones, sobre todo en edificios de antigua construcción o que se hayan construido con anterioridad a la normativa reguladora de las condiciones de accesibilidad en la edificación

- 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:

Sobre este requisito, si bien, es cierto que, algunos municipios, se puede acceder de forma telemática al catálogo de edificios protegidos, así como al grado de protección y las condiciones y limitaciones existentes para las obras de reforma o rehabilitación, en otros muchos, dicha posibilidad no existe, por lo que no quedará más remedio que solicitar la debida información a la Administración competente y que esta, sea capaz de proporcionarla.

Además, en el supuesto de que pueda accederse telemáticamente a la información, hay que tener en cuenta que , por ejemplo, en las páginas web que hemos consultado, como son, la del Ayuntamiento de Madrid y la del Ayuntamiento de Barcelona, se indica que la información proporcionada es sin valor normativo, por lo que surge la duda, de si la información, extraída de esa forma, sería suficiente para cumplir con este requisito o si por el contrario, se debe solicitar mediante el correspondiente expediente administrativo.

- 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, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma:

Hemos de confesar, que no hemos conseguido descifrar que es lo que regula este apartado. Su ambigüedad hace que nos resulte imposible el determinar a qué se refiere y qué tipo de información puede ser requerida.

- Información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud:

En el caso de que sea solicitada esta información, no va a quedar más remedio que solicitar un informe elaborado por un perito, que determine si, efectivamente, existe o no amianto o cualquier otra sustancia peligros o nociva para la salud en la vivienda, ya que dicha información, es prácticamente imposible de conocer "a priori" por el propietario.

El resto de información que puede ser solicitada, consideramos que entra dentro de lo razonablemente exigible al propietario y que en muchas ocasiones ya era obligatoria, pero lo que tenemos claro es que, si al propietario se le solicita toda la información establecida en el art. 31, no va a tener más remedio que acudir a un profesional, con el consiguiente coste económico que supondrá y que, con casi toda seguridad, será repercutido, de una forma u otra, en el comprador o arrendatario, lo que supondrá el encarecimiento del precio de adquisición o del arrendamiento.

Además, en la Ley 12/2023, no se establece qué sucede si el propietario se niega a facilitar esa información ¿estamos ante una infracción administrativa? ¿conlleva algún tipo de sanción? ¿se le pueda obligar de forma coercitiva a su aportación? ¿qué plazo existe para facilitar dicha información en caso de ser solicitada por el comprador o arrendatario? En el supuesto (hipotético) de que el propietario, hubiera recopilado toda esa información y constara debidamente en un informe, ¿qué plazo de validez tendría? ¿con que anterioridad se debe considerar válida la información recopilada? ¿Un mes, dos meses, tres meses o un año, dos años, tres años? Y en caso de aportar la información, si la misma no es veraz y luego la vivienda no cumple con lo establecido en cualquiera de los aspectos informados, ¿estaremos ante un incumplimiento del contrato? ¿será causa de resolución contractual? ¿podrá dar lugar a que el comprador o el arrendatario solicite una indemnización?.

En fin, las dudas que pueden surgir, son muchas y muy variadas.

Además tal y como señala Alberto Torres López, Director Jurídico de Sepin y Presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid, en su artículo: **Los arrendamientos de vivienda tras la Ley por el Derecho a la Vivienda** (SP/DOCT/122174), si ya tiene poco sentido, el que pueda solicitarse toda esa información en el supuesto de una compraventa, menos aún, lo tiene en los casos de que estemos ante el arrendamiento de una vivienda, señalando al respecto lo siguiente:

«La finalidad de la norma es que el arrendatario reciba toda la información posible sobre la vivienda que pretende arrendar y sobre las condiciones del contrato, y si bien no puede ser objeto de discusión de que dicha información y publicidad debe ajustarse a la realidad, como impone el citado precepto y la legislación especial, mucho más discutible, resulta la información mínima que en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda permite exigir el Art. 31 del nuevo texto. Si ya de por sí resulta imposible su aplicación en un contrato de compraventa, ninguna explicación tiene que la misma exigencia se prevea para un sencillo contrato de arrendamiento de vivienda.

De este modo, si bien tampoco hay nada que oponer a que por ejemplo se establezca la necesidad de identificar no solamente al arrendador sino también, en su caso, al intermediador; o de señalar las condiciones económicas del contrato, o incluso de las características esenciales de la vivienda y del edificio que puedan resultar de la información registral; no tiene sin embargo ninguna explicación que, por ejemplo, un arrendatario pueda exigir, dado que la Ley no distingue entre compraventa y arrendamiento, el Certificado o cédula de habitabilidad de la vivienda; su superficie útil y construida, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes; la antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones; los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes; la información acerca de la detección de servicios e instalaciones amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud etc.

Carece por lo tanto de sentido que, a partir de ahora, todo propietario que pretenda arrendar una vivienda requiera de la previa elaboración de un informe técnico complejo, costoso, y, en muchas ocasiones, imposible de completar.

Sí parece adecuado sin embargo que el arrendador deba informar, tanto en la publicidad como en el propio contrato, si la vivienda se halla incluida en lo que serán las Zonas de Mercado Residencial Tensionado y, en este caso la última renta que hubiese estado vigente en los últimos cinco años o el valor que pueda corresponder atendiendo al Índice de Referencia para la actualización actual de los contratos de arrendamiento de vivienda, imprescindible como luego comentaremos.

En definitiva, auguramos la imposibilidad de suministrar, aunque la solicite el arrendatario de una vivienda, gran parte de la información a la que se refiere el Art. 31 de la Ley, por lo que no podemos más que preguntarnos ¿de qué sirve entonces una norma imposible de aplicar en la práctica?»

Entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda: aspectos fundamentales

Después de varios años de debate sobre la posible **Ley por el Derecho a la Vivienda**, y fruto de muchas negociaciones entre distintos partidos políticos, la misma ya es una realidad. El Congreso de los Diputados aprobó el Proyecto de Ley, el pasado 27 de abril de 2023, y tras su remisión al Senado, el Pleno ratificó el mismo el 18 de mayo de 2023, sin admitir ninguna enmienda. Con fecha, 25 de mayo de 2023, ha sido publicada en el B.O.E., la **Ley 12/2023, de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda**, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación, el 26 de mayo de 2023, conforme su disposición final novena, con la única excepción de la disposición final segunda “Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda”, que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Su objetivo es contribuir a facilitar el acceso a una vivienda digna, dotando de herramientas a las Comunidades Autónomas para incentivar la oferta asequible para colectivos vulnerables, evitar la vivienda vacía, limitar las rentas en las zonas de mercado declaradas tensionadas e incrementar el parque de vivienda en alquiler social.

Esta nueva Ley afecta a diferentes ámbitos del derecho, administrativo, fiscal, civil y procesal, modificando varias Leyes en sus Disposiciones Finales. Exponemos, a continuación, brevemente un resumen de los diferentes aspectos a tener en cuenta. (Indicar que, dado que la finalidad de presente post, es dar una visión general de la Ley, los aspectos concretos de cada cuestión, serán tratados en posteriores posts, por cada uno de nuestros responsables de la materia afectada).

Aspectos administrativos

En el ámbito del Derecho Administrativo, Los aspectos más relevantes regulados en la nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se encuentran establecidos en sus títulos II, III y IV, y podríamos dividirlos en cinco grandes bloques:

1º) Acción del Estado en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

En el Título II se instituyen las **acciones que podrán llevar a cabo los poderes públicos** y las diferentes administraciones públicas, en sus respectivos ámbitos territoriales, en materia de vivienda, entre los que podemos destacar los siguientes:

a) Se abordan **acciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana**, prestando especial atención a colectivos, personas y familias con mayores dificultades de acceso o en riesgo de exclusión residencial, así como a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, **priorizándose la ayuda** a las personas, familias y unidades de convivencia en situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica; y en situación de emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

b) Se establece **un compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda** prestando especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad, por accidente, enfermedad adquirida u otras causas; a las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo; así como a las necesidades específicas de la vivienda en zonas rurales.

c) Dedicar la nueva Ley una mención específica a **las situaciones de especial vulnerabilidad**, indicando que se considerará personas vulnerables a las personas, familias y unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, en entornos urbanos y rurales; a las personas sin hogar; a las personas con discapacidad; a los menores en riesgo de pobreza o exclusión social; a los menores tutelados que dejen de serlo; y a otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación.

Teniendo esto en cuenta, las Administraciones podrán identificar las zonas que precisen actuaciones de regeneración urbana para erradicar **situaciones de infravivienda** y sinhogarismo.

d) Se definen, asimismo, unos criterios **básicos de ordenación territorial y urbanística** entre los que se encuentran la ampliación de la oferta de vivienda social; la facilitación del acceso a una vivienda digna y adecuada; la obligación de reserva de un porcentaje de suelo no inferior al 50 % para vivienda sujeta a protección pública; o el acceso a la vivienda en municipios declarados como zonas de mercado residencial tensionado.

e) En cuanto a la **vivienda protegida** la norma preceptúa unos principios básicos que pasan por la dedicación exclusiva de la vivienda, la imposibilidad de las personas adjudicatarias para ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, o la no superación de un determinado nivel de ingresos máximos.

f) Por otro lado, la nueva Ley de la vivienda **impulsa las viviendas asequibles incentivadas** que están sujetas a al sometimiento de la vivienda (ya existentes o de nueva promoción) a limitaciones específicas de destino durante un tiempo determinado y a unos límites máximos de precios de alquiler: que serán proporcionales y ajustados a los beneficios públicos que obtenga (urbanísticos, fiscales o de cualquier otro carácter) determinadas por la Administración que los otorgue. Estas medidas también afectarán a las zonas rurales sujetas a fenómenos de pérdida de población y a las viviendas en régimen de alquiler.

g) Uno de los aspectos más polémicos de la norma se encuentra en la **declaración de zonas de mercado residencial tensionado**, a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en los ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, y en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las necesidades territoriales.

Se establecen una serie de **reglas** para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, tales como los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo o los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo; un procedimiento para su declaración donde tiene especial relevancia la fase de información; así como un plazo de vigencia de la declaración de 3 años prorrogable.

2º) Colaboración y cooperación entre Administraciones Públicas en materia de vivienda.

En el mismo Título II de la Ley 12/2023, y con el objetivo de cooperar en los fines de la política de vivienda, la norma indica que las Administraciones Públicas desarrollarán los **principios de colaboración y cooperación** en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Para ello se establecen como **órganos de cooperación** la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo como máximo órgano de cooperación de estas materias entre el Estado, las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla; la Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo; y las Comisiones Bilaterales de Vivienda y Suelo.

3º) Actuación del Estado en materia de vivienda.

También en el Título II encontramos la planificación y programación estatal en materia de vivienda. En este apartado se regulan los **instrumentos de planificación fiscal, económica y social** que favorecerán de forma prioritaria la rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, y la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda; así como la dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda.

Entre los citados instrumentos se encuentran los **Planes Estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural**, con una planificación plurianual, y cuyas principales actuaciones se dirigirán a la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial; la conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas destinadas a residencia habitual; la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda; la construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública; la promoción de nuevas modalidades de vivienda y de desarrollo urbano y rural que se adapten a las necesidades sociales; así como actuaciones encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda por parte de jóvenes, así como a garantizar una vivienda digna y adecuada para personas en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional.

Además, con la finalidad de evitar la especulación los planes estatales podrán establecer medidas para redistribuir socialmente el beneficio obtenido como consecuencia de la enajenación de viviendas que hayan obtenido ayudas públicas; y promover el acceso al derecho a una vivienda digna y adecuada por parte de las personas, familias y unidades de convivencia más vulnerables, con objeto de promover en todo caso una solución de emergencia habitacional debida a la pérdida, amenaza de pérdida, vivienda inadecuada o ausencia de vivienda.

Finalmente el Título II prevé la creación de un **Consejo Asesor de Vivienda**, órgano colegiado, de carácter técnico, asesor y consultivo del Mº de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de programación estatal de la política de vivienda, con la finalidad de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda.

4º) Parques Públicos de vivienda.

Ya en el Título III de la norma encontramos la regulación de los Parques Públicos de vivienda tienen por **finalidad**: contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda; servir de instrumento a las distintas Administraciones para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada; incentivar la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda; y establecer los objetivos específicos en relación con el número de hogares de cada ámbito territorial, y otras variables territoriales, sociales y económicas.

Se ley también establece **qué tipo de viviendas integrarán estos parques públicos de viviendas**, su financiación, así como el destino de las viviendas que forman parte de estos.

5º) Información y transparencia en materia de vivienda y suelo.

Finalmente en el Título IV de la Ley 12/2023 sobre medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, encontramos cuestiones relacionadas con la información y la transparencia en materia de vivienda y suelo, entre las que podemos encontrar la elaboración y mantenimiento de un **inventario del parque público de vivienda**; una memoria sobre características del parque público de vivienda y su utilización; actuaciones a realizar para reforzarlo. Se instituye, además, la inversión presupuestaria anual en los diferentes programas de política de vivienda, así como su publicación.

También se establecen dos indicadores a efectos de información pública: **la caracterización del parque de vivienda** y la caracterización de la demanda de vivienda.

En primer lugar, en cuanto a la **caracterización del parque de vivienda**, el Estado ofrecerá información sobre el uso y destino del parque de viviendas con indicación del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén habitados por hogares y constituyan su residencia principal; los que se hayan identificado como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial; y el número de inmuebles a los que se haya aplicado recargo fiscal.

Respecto de la caracterización de la demanda de vivienda, se detallará el número de personas y hogares inscritos en los registros de demandantes de vivienda habilitados para el acceso a los diferentes programas de acceso a la vivienda; y se establecerán las principales características socioeconómicas de las personas y hogares demandantes de vivienda a partir de la información obrante en los registros.

Además, el Estado deberá detallar el **suelo disponible** de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, que se encuentre dotado de potencialidad edificatoria residencial.

Aspectos civiles

En relación con el **derecho de propiedad**, cuando este va asociado a una vivienda, se regula su contenido básico, partiendo de la delimitación de su **función social** (conforme autoriza el art. 33 Constitución Española), para lo que se establecen una serie de facultades, pero también una **serie de deberes**, entre los que se encuentran, **el uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda** conforme a su calificación, estado y características; el **mantenimiento, conservación y rehabilitación** en los términos

establecidos en la propia Ley y en la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda; el que el propietario evite **la sobreocupación o el arrendamiento** para usos y actividades que den lugar al incumplimiento de los **requisitos de habitabilidad** legalmente exigidos; la necesidad de que, en la venta o en el arrendamiento de vivienda, se cumpla con las obligaciones de información establecidas en la normativa aplicable y en el Título IV o la obligación de colaborar con la Administración competente y suministro de información, cuando la vivienda se encuentra en una **zona de mercado residencial tensionado**.

De igual modo, se instauran medidas de **protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda**, estableciéndose unos **principios básicos de los derechos** que tienen las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia y disfrute, así como de las obligaciones de información a suministrar en dichos negocios, por todos los agentes que operen en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios y que estén facultados para la transmisión y cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, tales como, promotores, personas propietarias y titulares de otros derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas.

En materia de **arrendamientos urbanos**, ya expusimos en **otro post** de la Editorial Jurídica Sepín, cuáles eran las claves principales de la nueva Ley, que aparecen recogidas en las disposiciones finales. La Disposición Final Primera modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, destacando la introducción de una **“prórroga extraordinaria” de un año** al término del contrato, que podrá solicitarse en situaciones acreditadas de vulnerabilidad social y económica y una **prórroga de tres años cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda**, así como el establecimiento de la obligación de que **los gastos de gestión inmobiliaria** y los de **formalización del contrato sean a cargo del arrendador**. Asimismo, se establece **“limitación de rentas en zonas de mercado residencial tensionado”**, cuando el propietario sea un **gran tenedor**, o en el caso de viviendas que no hubiesen estado arrendadas como **vivienda habitual en los últimos cinco años** cuando ello se justifique en la declaración de la zona, en cuyo caso la renta no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme a un **“sistema de índices de precios de referencia”**, cuya aplicación se define a través de una nueva disposición transitoria que se introduce en la LAU 29/1994. Igualmente, para evitar incrementos desproporcionados en las “actualizaciones anuales” de los arrendamientos de vivienda, a través de la introducción de una nueva disposición adicional en la LAU 29/1994, encarga al Instituto Nacional de Estadística la definición, antes de la finalización del año 2024, de un nuevo **índice de referencia para la actualización anual**.

Aspectos tributarios

En cuanto a los **aspectos tributarios**, uno de los aspectos más relevantes de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, es el establecimiento de nueva **reducción aplicable sobre los rendimientos netos obtenidos por el arrendamiento de inmuebles en el IRPF**, en su Disposición final segunda y una nueva **modulación del recargo aplicable en el IBI** en los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en su Disposición final tercera.

En relación con la **reducción aplicable sobre los rendimientos netos obtenidos por el arrendamiento de inmuebles** si bien mantiene su aplicación únicamente para supuestos de arrendamiento de inmuebles con destino a vivienda habitual y permanente del arrendatario/a, introduce diferentes distintos tipos de porcentaje considerando, entre

otras, la edad del inquilino, la situación del inmueble en zona de mercado residencial tensionado, si es el primer contrato de arrendamiento del inmueble o si éste ha sido objeto de una actuación de rehabilitación.

De menor a mayor, se establecen nuevos porcentajes de reducción con las siguientes condiciones:

El **50%** como regla general y siempre que se cumpla el requisito de destino del inmueble a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

El **60%** cuando el inmueble con destino a vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

El **70%** si nos encontramos la primera vez que se arrienda la vivienda, ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. En este último supuesto, en el caso de varios arrendatarios esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan el requisito de la edad.

El **70%** si el arrendatario es una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos y el destino del inmueble es a vivienda en alquiler social. La renta mensual en este contexto habrá de ser 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 acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

Por último, el **90%** cuando el arrendador formalice un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado con una rebaja en más de un 5 % en la renta del anterior contrato de arrendamiento, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento y el porcentaje de reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

En lo que respecta al **IBI y la modulación de recargos a viviendas desocupadas** determina la posible aplicación de hasta un **50% de la cuota líquida** del IBI por cada inmueble desocupado con carácter permanente en plazo superior a dos años y que pertenezca a un titular de cuatro o más inmuebles de uso residencial y hasta el **100% de la cuota líquida** cuando el periodo de desocupación supera los tres años.

Ambos porcentajes de recargo podrán ser incrementados hasta **50 puntos** porcentuales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal, lo que supondrá la posibilidad de aplicar hasta un máximo del **150%**, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular y el término municipal en el que se encuentren.

Aspectos procesales

La Disp. Final Quinta de la Ley modifica la LEC, en aspectos procesales que afectan no solamente a los Juicios de desahucio arrendaticios y no arrendaticios (Arts. 439, 440 y 441), sino también a las ejecuciones hipotecarias (Art. 655 bis), concurriendo disposiciones comunes a todos ellos (Arts. 150.4, 549, 675, 685 y 704), que modifican el texto actual e introducen nuevos apartados según los casos.

Entre otras novedades es muy importante tener en consideración que, desde la entrada en vigor de la nueva Ley, es decir, en todas las demandas que se presenten a partir de ahora, deberá acreditarse si el inmueble constituye la vivienda habitual de la persona ocupante y si el demandante tiene la condición o no de gran tenedor. Además, en este segundo caso, si el demandado se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica, debiendo acreditar haber acudido previamente a un procedimiento de conciliación o intermediación.

S



editorial jurídica
sepin

www.sepin.es



91 352 75 51

sac@sepin.es

Mahón, 8. 28290 Las Rozas, MADRID