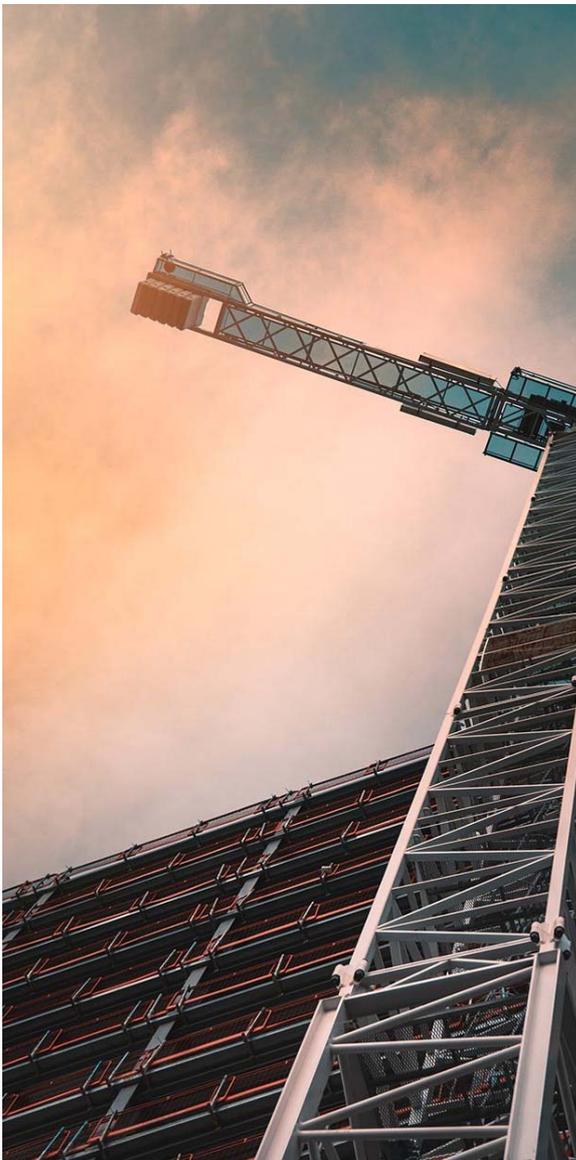


Entrada en vigor de la Ley de vivienda

El 26 de mayo de 2023 entra en vigor la Ley de vivienda que introduce medidas muy relevantes que afectan a grandes tenedores, promotores y fondos que operan en el sector inmobiliario.

Legal flash

25 de mayo de 2023



Aspectos clave

- > Eliminación del IPC como mecanismo de revisión de la actualización anual de la renta.
- > Posibilidad de que las Administraciones competentes en materia de vivienda puedan declarar zonas de mercado residencial tensionado en las que se establecerán sistemas de contención de rentas.
- > Establecimiento de incentivos fiscales en sede de IRPF para determinados arrendadores y recargos en el IBI para las viviendas desocupadas.
- > Incremento de la reserva para vivienda protegida del 40% para suelo rural sometido a actuaciones de urbanización, y del 20% en suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
- > Sometimiento a régimen de protección pública permanente sin descalificación, salvo excepciones.
- > Modificaciones en la regulación del procedimiento de desahucio, el de ejecución hipotecaria y la subasta de bienes en situaciones de vulnerabilidad.



Las principales medidas contenidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (la "[Ley de Vivienda](#)") publicada en el BOE de hoy son las siguientes:

Limitaciones al precio de los alquileres de viviendas

Para contener los precios de los alquileres de las viviendas, la Ley de Vivienda incluye la siguiente batería de medidas:

Eliminación del Índice de Precios al Consumo ("IPC") como índice de referencia para la actualización anual de la renta

Para evitar que la inflación se trasladase al precio del alquiler, en marzo de 2022 se acordó que en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que procediera actualizar la renta por cumplirse la correspondiente anualidad de vigencia, el mecanismo de actualización no sería el acordado entre las partes en el contrato (habitualmente el IPC) sino el Índice de Garantía y Competitividad, que por su definición no puede ser superior al 2%. Esta medida, que inicialmente solo iba a estar en vigor hasta el 30 de junio de 2022, se prorrogó posteriormente hasta el 31 de diciembre de 2023.

Siguiendo esta línea de actuación, la Ley de Vivienda establece que durante 2024 en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que proceda actualizar la renta, el incremento no podrá superar el 3% en el caso de grandes tenedores (personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 inmuebles de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros). En los supuestos en los que el arrendador no fuera un gran tenedor, el incremento será el pactado entre las partes y, en defecto de pacto, no podrá ser más del 3%.

Asimismo, "*con el objetivo de evitar incrementos desproporcionados*" se habilita al Instituto Nacional de Estadística a definir, antes del 31 de diciembre de 2024, un nuevo índice de referencia que se aplicará, en lugar del IPC.

Estas medidas afectarán a las actualizaciones de renta de todos los contratos de arrendamiento de vivienda, con independencia de que las viviendas estén situadas o no en una zona de mercado residencial tensionado.

Declaración de zonas de mercado residencial tensionado

Requisitos

La Ley de Vivienda permite a las Administraciones competentes en materia de vivienda declarar zonas de mercado residencial tensionado si en ellas se cumple cualquiera de estas dos condiciones: (i) 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 de los hogares; o (ii) que el precio de compra o de alquiler de la vivienda haya



aumentado en esa zona, en los últimos 5 años, al menos 3 puntos por encima del IPC autonómico correspondiente.

El cumplimiento de cualquiera de las condiciones previstas no conllevará que la zona afectada sea considerada automáticamente zona de mercado residencial tensionado sino que será necesario que la administración competente lo declare expresamente. La vigencia inicial de la declaración será de 3 años, pudiendo prorrogarse anualmente.

Implicaciones

La declaración de una zona de mercado residencial tensionado permitirá: (i) por una parte modificar el régimen de prórrogas de los contratos y (ii) por otra parte topar los precios de los arrendamientos.

Modificación del régimen de prórroga de los contratos

La Ley de Vivienda modifica el régimen de prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda previsto en la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#) al establecer que una vez finalizado el periodo de prórroga obligatoria o de prórroga tácita, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria por plazos anuales, con un máximo de 3 años, durante la cual se seguirán aplicando las mismas condiciones del contrato en vigor.

El arrendador, sea o no gran tenedor, estará obligado a aceptar la prórroga salvo que: (i) se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes; (ii) el arrendador haya comunicado en los plazos legales 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; o (iii) se suscriba un nuevo contrato con las limitaciones de renta establecidas en el siguiente apartado.

Tope al precio de los arrendamientos:

Si se firman nuevos contratos las implicaciones serán distintas en función de si el arrendador es un gran tenedor o no es un gran tenedor.

- > Si el arrendador no es un gran tenedor, la renta no podrá exceder la del contrato anterior, una vez aplicada la cláusula de actualización anual, salvo determinados supuestos en los que podrá incrementarse en un máximo del 10%, (p.ej. si en los 2 años anteriores se hubieren realizado actuaciones de rehabilitación o mejora que supongan un ahorro de energía primaria no renovable; cuando en los 2 años anteriores se hubieren realizado actuaciones de mejora de accesibilidad o cuando el plazo de duración pactado sea 10 años o más). Asimismo, no se podrá repercutir al arrendatario cuotas o gastos que no estuvieren previstos en el contrato anterior.
- > Sin perjuicio de lo anterior, si el arrendador es un gran tenedor la renta del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de



precios de referencia que se publique en un futuro. Esta regulación se aplicará a los contratos que se formalicen a partir de la entrada en vigor la Ley de Vivienda, una vez esté aprobado el sistema de índices.

Téngase presente que a pesar de que la Ley de Vivienda define a los grandes tenedores como las personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 inmuebles de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros, permite expresamente que, en las zonas de mercado residencial tensionado, las comunidades autónomas puedan disminuir el umbral a 5 o más inmuebles.

Gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato

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

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”)

La modificación en el IRPF se limita a las personas físicas receptoras de rendimientos del capital inmobiliario. Por tanto, afecta a los tenedores de inmuebles personas físicas que no realicen, en los términos previstos por la normativa, una actividad económica de arrendamiento. En la actualidad los rendimientos netos positivos obtenidos del arrendamiento de viviendas disfrutan de una reducción del 60%. La Ley de Vivienda prevé las siguientes reducciones incompatibles entre ellas y que se aplican en el siguiente orden:

- > **Reducción incrementada del 90%** cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, 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.
- > **Reducción incrementada del 70%** cuando (i) el arrendador hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años y (ii) se trate de viviendas arrendadas a la Administración o a entidades sin fines lucrativos y se destine al alquiler social con una renta mensual 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 cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del que la Administración limite la renta del alquiler.
- > **Reducción incrementada del 60%** para los casos en que se hubieran efectuado obras de rehabilitación (en los términos de la normativa de IRPF) en los 2 años anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento.



> **Reducción general del 50%.**

En resumen, el contribuyente podrá aplicar la mayor de las reducciones que le corresponda entre las indicadas, siempre quedando la posibilidad de aplicar la reducción del 50%. Todas estas reducciones devienen inaplicables si se incumplen las normas (previstas en la LAU) sobre incremento de rentas dentro de una zona de mercado residencial tensionado.

La redacción de la medida en sede de IRPF junto con la entrada en vigor de la Ley de Vivienda lleva a concluir que las nuevas reducciones se aplicarán por primera vez para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2024. Entendemos que las nuevas reducciones podrán aplicarse, a partir de ese momento, para los contratos suscritos desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda.

Recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“IBI”)

La normativa actual permite a los Ayuntamientos imponer un recargo del 50% en el IBI de viviendas desocupadas. Esta medida afecta, por tanto, a todos los tenedores de inmuebles. La Ley de Vivienda introduce diversas novedades:

- > Permite **incrementar hasta el 100%** este recargo cuando se trate de viviendas desocupadas por un plazo superior a 3 años.
- > Permite **incrementar otro 50%** el recargo (entre 100% y hasta el 150%) cuando los inmuebles pertenezcan a titulares de dos o más viviendas desocupadas en el mismo municipio.

A estos efectos, define como vivienda desocupada aquella que permanezca desocupada, de forma continuada, por un plazo superior a 2 años (y pertenezca a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial), salvo determinadas causas justificadas (como p.ej. inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación). La situación de desocupación deberá declararse mediante un procedimiento administrativo con audiencia del contribuyente.

Si bien está previsto que la entrada en vigor de estas medidas en sede de IBI sea al día siguiente de la publicación de la norma en el BOE, su aplicación efectiva requerirá la declaración de desocupación del inmueble.

Medidas relativas al régimen de la vivienda protegida

- > **Calificación de suelos de reserva para vivienda protegida:** Se garantiza que la calificación de un suelo como reserva para vivienda de protección pública no pueda modificarse salvo en casos excepcionales en los que el instrumento urbanístico justifique la innecesidad o imposibilidad sobrevenida de dicho destino.



- > **Reserva de vivienda protegida en suelo rural y suelo urbanizado:** Se incrementan los porcentajes de reserva de vivienda protegida en la legislación estatal, estableciéndose una reserva del 40% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en suelo rural sometido a actuaciones de nueva urbanización, y el 20 % en suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, sin perjuicio de que excepcionalmente se establezca una reserva inferior o se exima a determinados municipios.
- > **Porcentaje de reserva destinado a vivienda de protección pública en alquiler:** Se establece que la legislación urbanística o de ordenación territorial deberá establecer el porcentaje que deberá destinarse a vivienda protegida en alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, salvo en casos excepcionales.
- > **Descalificación de la vivienda protegida:** Sin perjuicio de las condiciones y requisitos establecidos por la normativa autonómica o municipal, que tendrán en todo caso carácter prevalente, se garantiza que las viviendas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección pública de forma permanente y no podrán descalificarse en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser el periodo de calificación inferior a 30 años. Las viviendas calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la norma se registrarán por lo dispuesto en dicho régimen.
- > **Introducción de la figura de la “vivienda asequible incentivada”:** Se trata de viviendas de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal u 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. Con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes, se establecen, entre otras, las siguientes reglas respecto a esta figura: el sometimiento a limitaciones de destino exclusivo de residencial habitual, límites máximos de precio de alquiler, e innecesidad de sujeción al procedimiento formal de calificación como vivienda protegida. En zonas rurales sujetas a fenómenos de pérdida de población, podrá acompañar el desarrollo de estrategias de dinamización social y económica, así como la creación de empleo y actividad.
- > **Parque público de vivienda:** Se regulan los parques públicos de vivienda, estableciéndose, como criterios orientadores de su gestión, entre otras cuestiones, que los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda únicamente se podrán enajenar a otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, debiendo prestarse especial atención a las particularidades de cada entorno territorial. Además, se establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda



y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente.

Modificaciones en el procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria y en la subasta de bienes inmuebles en situaciones de vulnerabilidad

La Ley de Vivienda introduce cambios de calado en el procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria y en la subasta de bienes inmuebles previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil (la “LEC”) en situaciones de vulnerabilidad. Estas modificaciones amplían las medidas existentes de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica (el llamado “escudo social”).

Procedimiento de desahucio

Las principales medidas son las siguientes:

- > Se dará traslado en todo caso a las Administraciones públicas competentes, y sin necesidad por tanto de consentimiento de los interesados, de la resolución que fije la fecha del lanzamiento para comprobar la situación de vulnerabilidad de quienes ocupen la vivienda.
- > Se impone al demandante la obligación de indicar si el inmueble constituye o no vivienda habitual del ocupante, si es o no gran tenedor de vivienda y, en tal caso, la de acreditar esta circunstancia mediante certificación del Registro de la Propiedad con la relación de sus propiedades. En caso de que el demandante sea gran tenedor de vivienda, se le impone la carga de acreditar si el ocupante de la vivienda se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.
- > Se establece un requisito de admisibilidad de la demanda en los casos en que el demandante sea gran tenedor de vivienda, la vivienda sea la habitual del ocupante y este se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, consistente en que previamente haya habido un procedimiento de conciliación o intermediación entre las partes, que será establecido por las Administraciones Públicas competentes.
- > Se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad.

Mientras que en la redacción vigente de la LEC la protección alcanza exclusivamente a personas vulnerables en procedimientos de desahucio (por impago de renta o expiración del plazo) en casos de arrendamiento (ordinario o financiero o en aparcería), la reforma amplía esa protección a personas vulnerables que se pretenda desahuciar de su vivienda habitual en procedimientos (i) de recuperación de una finca, rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca; (ii) que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o



derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute; e (iii) instados por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, que demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

Asimismo, se amplía el concepto de persona vulnerable incrementando los criterios de renta para ser calificado como tal y se establece que el juez deberá atender como criterio adicional para establecer la vulnerabilidad a situaciones personales, como p.ej. que residan menores de edad.

- > Se establece un sistema de decisión por el tribunal sobre la eventual suspensión del procedimiento de desahucio previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto frente a la suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia prevista actualmente.
- > Se amplían los plazos de suspensión de los procedimientos de desahucio a 2 meses para las personas físicas y 4 para las personas jurídicas (frente a los plazos de 1 y 3 meses actuales).
- > A partir del 30 de junio de 2023, los procedimientos judiciales de desahucio y lanzamientos que se hallen suspendidos por aplicación del RDL 11/2020 (norma que se aprobó con la pandemia de la COVID) solo se reanudarán, cuando la parte demandante sea gran tenedora de vivienda, a petición expresa suya y si acredita haberse sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que se establezca.

Ejecución de bienes hipotecados

La Ley de Vivienda también extiende la protección del ocupante de la vivienda en situación de vulnerabilidad para los supuestos de ejecución hipotecaria de vivienda habitual, en los mismos términos que en los procedimientos de desahucio.

- > Se impone al ejecutante la obligación de indicar si el inmueble constituye o no vivienda habitual del ocupante, si es o no gran tenedor de vivienda y, en tal caso, la de acreditar esta circunstancia mediante certificación del Registro de la Propiedad con la relación de sus propiedades. En caso de que el ejecutante sea gran tenedor de vivienda, se le impone la carga de acreditar si el ocupante de la vivienda se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.
- > Se establece como requisito de admisibilidad de la demanda de ejecución hipotecaria en los casos en que el ejecutante sea gran tenedor de vivienda, la vivienda sea la habitual del ocupante y este se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, que previamente haya habido un procedimiento de conciliación o intermediación entre las partes, que será establecido por las Administraciones Públicas competentes.



Subasta de bienes inmuebles

Por último, la Ley de Vivienda extiende la protección del ocupante de la vivienda para los supuestos de subasta del bien inmueble en situaciones de vulnerabilidad. Así, en las subastas de bienes inmuebles, cuando el bien inmueble sea la vivienda habitual del ocupante y el propietario sea un gran tenedor de vivienda o una empresa de vivienda:

- > Deberá acreditarse por el ejecutante, si no se hubiera hecho con anterioridad en el procedimiento, si el ocupante se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.
- > Si el ocupante de la vivienda se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no podrá iniciarse la vía de apremio si no se acredita que el ejecutante se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación entre las partes que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes.

Finalmente, tanto en los procedimientos de desahucio, como de ejecución hipotecaria, como en la subasta de bienes, en cualquier resolución judicial que tenga por objeto el señalamiento del lanzamiento del ocupante deberá incluirse el día y la hora exactas en que tendrá lugar.

Entrada en vigor y actuaciones pendientes

Con carácter general la Ley de Vivienda entra en vigor el 26 de mayo de 2023. No obstante lo anterior, alguna de las medidas contempladas no serán objeto de aplicación inmediata. En este sentido:

- (a) Los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Vivienda continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Se exceptúan las medidas relativas a la actualización anual de la renta durante los años 2023 y 2024 que se aplicarán a todos los contratos.
- (b) Antes del 31 de diciembre de 2024, el Instituto Nacional de Estadística deberá definir el nuevo índice que sustituirá al IPC en la actualización anual de la renta.
- (c) Las Administraciones competentes en materia de vivienda deberán declarar, en su caso, las correspondientes “zonas de mercado residencial tensionado” y tendrán que elaborarse los índices de precios de referencia que se apliquen en estas zonas.
- (d) La legislación urbanística deberá establecer los porcentajes de reserva para vivienda protegida en suelo rural y en suelo urbanizado, así como el porcentaje de reserva destinado a vivienda de protección pública en alquiler.



- (e) La aplicación de los recargos en el IBI de las viviendas desocupadas requerirá la declaración de desocupación del inmueble. Los incentivos en el IRPF se aplicarán, por primera vez, para las rentas obtenidas en 2024.
- (f) Las Administraciones competentes habrán de establecer el procedimiento de conciliación o intermediación que se establece como requisito de procedibilidad en el procedimiento de desahucio, el de ejecución hipotecaria y la subasta de bienes en situaciones de vulnerabilidad.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en *Cuatrecasas*.

©2023 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

