

**NOVEDADES INTRODUCIDAS POR LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO,
POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

Con fecha 25 de mayo de 2023 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, indistintamente, la “**Ley 12/2023**” o la “**Ley de Vivienda**”), que entró en vigor el pasado 26 de mayo de 2023 con carácter general, a excepción de su disposición final segunda (relativa a determinados incentivos fiscales), que entrará en vigor el próximo 1 de enero de 2024.

En particular, en el ámbito civil-mercantil y procesal, destacan las siguientes novedades:

1. Zonas de mercado residencial tensionado

La Ley 12/2023 permitirá a la Administración autonómica determinar la existencia de “zonas de mercado residencial tensionado”, lo que conllevará la posibilidad de implementar medidas específicas en aquellas zonas donde exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda. En adelante, Las “**Zonas de Mercado Residencial Tensionado**”.

Características esenciales de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado:

- (i) La declaración de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado deberá hacerse con estricta sujeción al procedimiento previsto en el artículo 18 de la Ley de Vivienda;
- (ii) Dicha declaración tendrá una vigencia de tres (3) años, prorrogable anualmente cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración;
- (iii) Para que una Zona de Mercado Residencial Tensionado sea declarada como tal, deberá cumplir los criterios definidos por la Administración competente y, al menos, uno de los siguientes requisitos:
 - (a) que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; o
 - (b) que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco (5) años anteriores a la declaración como Zona de Mercado Residencial Tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres (3) puntos superior al crecimiento acumulado del IPC de la comunidad autónoma correspondiente.

Estos criterios serán objeto de revisión a los tres (3) años de entrada en vigor de la Ley de Vivienda, para adecuarlos a la realidad del mercado residencial.

2. Grandes tenedores

Las medidas a aplicar en las Zonas de Mercado Residencial Tensionado afectarán directamente a los “grandes tenedores” de vivienda (“**Gran Tenedor**”), entendiéndose como tal, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez (10) inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

Las Administraciones podrán particularizar dicha definición y considerar como Gran Tenedor al titular de cinco (5) o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de una misma zona tensionada.

3. Implicaciones de la determinación de una Zona de Mercado Residencial Tensionado y de la consideración de Gran Tenedor

La disposición final primera de la Ley 12/2023, materializa las principales implicaciones de la declaración de una Zona de Mercado Residencial Tensionado y las consecuencias de ser considerado como Gran Tenedor, modificando para ello los siguientes artículos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”), entre otros:

- **Prórrogas obligatorias para el arrendador (artículo 10 LAU)**

Una vez finalizado el contrato de arrendamiento de vivienda habitual o las prórrogas legalmente previstas, podrá aplicarse una prórroga extraordinaria de un (1) año, que el arrendador no podrá rechazar si es Gran Tenedor, previa acreditación por parte del arrendatario de su situación de vulnerabilidad. Si la vivienda está situada en una Zona de Mercado Residencial Tensionado, la prórroga podrá ser de hasta tres (3) anualidades, previa solicitud por parte del arrendatario, la cual deberá ser aceptada por el arrendador, con independencia de si es Gran Tenedor o no, salvo en determinados supuestos legalmente tasados.

- **Pagos por medios electrónicos (artículo 17.3 LAU)**

Se establece una obligación general de efectuar el pago de la renta a través de medios electrónicos, salvo que alguna de las partes no disponga de ellos.

- **Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta (disp. adicional 11ª LAU y disp. final sexta Ley 12/2023) y contención de precios (apartados 6 y 7 del artículo 17 LAU y disp. transitoria 7ª LAU).**

Se continúa con la tendencia a limitar la actualización anual de la renta en los términos que se exponen a continuación:

- **Hasta el 31 de diciembre de 2023:** (i) en el caso de que el arrendador sea Gran Tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del pacto entre las partes que en todo caso no podrá ser superior al resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, cuyo valor máximo de referencia está fijado en un 2%; y (ii) si el arrendador no es Gran Tenedor,

las partes podrán libremente pactar el incremento de la renta aplicable. En ausencia de pacto, el incremento de la renta quedará sujeto a la referida limitación máxima del 2%.

- **Desde el 1 de enero de 2024 y hasta el 31 de diciembre de 2024:** (i) si el arrendador es Gran Tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que el incremento de la renta pueda superar el 3%; y (ii) si el arrendador no es Gran Tenedor, las partes podrán libremente pactar el incremento de la renta aplicable. En ausencia de pacto, el incremento de la renta no podrá ser superior al 3%.
- **A partir del 31 de diciembre de 2024.** El Instituto Nacional de Estadística podrá, antes del 31 de diciembre de 2024, publicar un nuevo índice de precios de referencia aplicable a las actualizaciones de renta que deban tener lugar a partir del 1 de enero de 2025, que sustituya al IPC a los efectos del artículo 18 de la LAU (actualización de la renta).

Por su parte, en las Zonas de Mercado Residencial Tensionado:

- Para los nuevos contratos que se celebren en dichas zonas, la renta inicial no podrá exceder de la última que hubiese estado vigente en la misma vivienda en los últimos cinco (5) años (una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior), sin que puedan repercutirse al arrendatario nuevos costes no previstos en el contrato anterior. Se permitirá incrementar la renta hasta un 10% con respecto a la anterior en determinados supuestos legalmente tasados.
 - Además, si el arrendador tiene la consideración de Gran Tenedor, la renta máxima de los nuevos contratos no podrá ser superior al umbral determinado por el sistema de índices que establezca el INE, desde el momento que sea aprobado por el departamento ministerial que corresponda en materia de vivienda. Esta limitación también será aplicable, una vez aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, cuando la vivienda no hubiese estado alquilada en los cinco (5) años anteriores (con independencia de si el arrendador es o no Gran Tenedor).
- **Costes de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato (artículo 20.1 LAU)**

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato deberán ser abonados por el arrendador, con independencia de si este es persona física o jurídica o de si reúne o no la condición de Gran Tenedor.

4. Obligación de colaboración del arrendador (artículo 19 Ley 12/2023)

Las Administraciones podrán exigir a los Grandes Tenedores de viviendas que se ubiquen en las Zonas de Mercado Residencial Tensionado, que suministren, en el plazo de tres (3) meses desde el requerimiento, información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad.

5. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de viviendas (artículo 31 Ley 12/2023)

Los arrendatarios o adquirentes de una vivienda podrán requerir, antes de la formalización de la operación y de cualquier entrega de cantidad a cuenta, determinada información y/o documentación acerca de las condiciones y sujetos intervinientes en la operación y de las características esenciales de la vivienda.

Cuando la vivienda objeto de arrendamiento vaya a tener la consideración de vivienda habitual y ésta se encuentre en una Zona de Mercado Residencial Tensionado, el propietario y/o, en su caso, el intermediario de la operación, tendrán la obligación, entre otras, de informar sobre la renta vigente durante los últimos cinco (5) años.

6. Protección de las personas en situación de vulnerabilidad (disp. final 5ª Ley 12/2023)

Se modifican los procedimientos de desahucio, ejecución hipotecaria y subasta de bienes inmuebles regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil (“LEC”) y se amplía el ámbito de protección en situaciones de vulnerabilidad de los ocupantes, también en procedimientos en los que el demandante pretenda:

- (i) la recuperación de finca, rústica o urbana, cedida en precario por el dueño, usufructuario o cualquier persona con derecho a poseer dicha finca;
- (ii) 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; o
- (iii) los instados por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad que demanden la efectividad de dichos derechos por quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o perturbación.

Entre los cambios anteriormente indicados destacan:

- **Requisitos de admisibilidad de demandas.** Como requisito de admisibilidad a trámite de la demanda, resultará obligatorio para el demandante especificar si es Gran Tenedor (debiendo aportar certificación del Registro de la Propiedad con la relación de sus propiedades en caso de que no lo sea) y si el inmueble constituye o no la vivienda habitual del demandado.

En caso de ser Gran Tenedor, el demandante deberá indicar si el demandado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica o no, aportando a tal efecto:

- (i) un documento emitido por la Administración competente en materia de vivienda, con un máximo de tres (3) meses de antelación;
- (ii) una declaración responsable del demandante en la que manifieste que ha acudido a los servicios competentes en los cinco (5) meses anteriores sin haber sido atendido o que no se han iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos (2) meses desde que presentó la solicitud; o
- (iii) un documento expedido por los servicios competentes con un máximo de tres (3) meses de antelación, de que la persona ocupante del inmueble no consiente al estudio de su situación de vulnerabilidad.

En los casos en los que el demandante sea Gran Tenedor, la vivienda sea la habitual del demandado y este se encuentre en situación de vulnerabilidad, se impone un procedimiento de conciliación o intermediación entre las partes, como requisito de admisibilidad de la demanda. Los términos de este procedimiento extrajudicial serán establecidos por las Administraciones competentes.

- **Procedimientos de desahucio.** En los procedimientos de desahucio, el juez podrá decidir sobre la eventual suspensión del procedimiento, realizando una valoración ponderada y proporcional de las circunstancias del caso concreto. La eventual suspensión podrá alargarse hasta dos (2) meses si el demandante es persona física y hasta cuatro (4) meses si es persona jurídica.
- **Subastas judiciales.** En las subastas de bienes inmuebles, cuando este sea la vivienda habitual de los ocupantes distintos del deudor y el propietario sea Gran Tenedor o una empresa de vivienda, se impone al adjudicatario, si no lo hubiera hecho el ejecutante al inicio del procedimiento, indicar si el ocupante se encuentra o no en situación de vulnerabilidad. En caso de que se encuentre en situación de vulnerabilidad, no podrá iniciarse la vía de apremio y producirse el lanzamiento hasta acreditarse que las partes se han sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que al efecto establecerán las Administraciones competentes.

7. **Recargos en el IBI para viviendas desocupadas con carácter permanente (disp. final 3ª Ley 12/2023)**

Se realizarán recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas desocupadas con carácter permanente y sin causa justificada, durante más de dos (2) años, siempre que el propietario tenga un mínimo de cuatro (4) inmuebles de uso residencial y, todo ello, conforme a los medios de prueba y procedimientos que establezca la ordenanza fiscal correspondiente.

8. **Vivienda pública**

La Ley de Vivienda establece determinadas acciones para reforzar el parque público de vivienda, manteniéndose un régimen de calificación para las viviendas protegidas de 30 años, salvo excepciones previstas y ampliándose los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida a un 40% en el suelo urbanizable (actuaciones de nueva urbanización)

y al 20% en suelo urbano no consolidado (actuaciones de reforma o renovación de la urbanización), estableciéndose, asimismo, un porcentaje mínimo del 50% para vivienda de alquiler dentro del referido suelo de reserva.

CONTACTOS:



Sonia Urquiza Royo

sonia.urquiza@urquiza-abogados.com

Tel: (+34) 822 900 440



Ana Amador Rubio

ana.amador@urquiza-abogados.com

Tel: (+34) 928 338 677



Javier Herrero Pou

javier.herrero@urquiza-abogados.com

Tel: (+34) 822 146 016