

Novedades de la Ley de Vivienda en clave civil

Redacción LA LEY

Diario LA LEY, Nº 10295, Sección Actualidad Legislativa Comentada, 26 de Mayo de 2023, LA LEY

Breve análisis de las novedades de la nueva Ley sobre el Derecho a la Vivienda en el ámbito de los arrendamientos urbanos, en su doble vertiente, civil y procesal.

ÍNDICE

[Novedades de la Ley de Vivienda en clave civil](#)

[Límite al alquiler](#)

[Grandes propietarios](#)

[Zonas tensionadas](#)

[Protección al inquilino](#)

[Desahucios](#)

Normativa comentada

L 12/2023 de 24 May. (derecho a la vivienda)

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LA LEY 6823/2023) (en lo sucesivo, LV), entre otras medidas, introduce importantes novedades en la relación jurídica arrendaticia entre propietario e inquilino. Estas son las claves esenciales para entender la ley:

Límite al alquiler

La limitación legal al precio del alquiler determina el precio máximo al que los arrendadores podrán actualizar la renta de sus inquilinos y se trata de uno de los puntos más importantes de la ley.

Así, el tope al alquiler en la actualización anual sube del 2% actual al 3% en 2024.

A partir de 2025 entrará en vigor un nuevo índice, desvinculado del IPC, que solo afectará a las zonas tensionadas. La normativa afectará a las viviendas que sean propiedad de grandes tenedores y de pequeños propietarios y regulará tanto los contratos de inmuebles que ya estén en el mercado como los nuevos, es decir, inmuebles que entren por primera vez al mercado.

Estos topes se establecerán dependiendo de la modalidad de contrato y propiedad. Así, los de los pequeños propietarios se regularán "mediante la indexación a la renta anterior en vigor", mientras que en los grandes se hará mediante la aplicación del índice de contención de precios. En el caso de una vivienda que entra por primera vez al mercado del alquiler y que pertenece a un pequeño casero, la referencia será el índice de precios (DF 6ª (LA LEY 6823/2023) LV).

Grandes propietarios

Serán aquellas personas físicas o jurídicas con más de diez viviendas en propiedad o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados (excluyendo garajes y trasteros). También se considerará gran tenedor a aquellos con más de cinco inmuebles de uso residencial en la misma zona tensionada, si así lo estima la comunidad autónoma a la que pertenezca. Cuando los arrendatarios alquilen en estas áreas se les aplicará un índice de contención de precios (art. 3 k (LA LEY 6823/2023) LV).



Zonas tensionadas

Aunque se mantiene la competencia para su declaración de las entidades locales, los requisitos para que los gobiernos autonómicos y municipales consideren una zona tensionada se rebajan. En un principio tenían que cumplirse dos criterios, siempre de manera simultánea. Por un lado, la carga media del coste de la hipoteca o el alquiler más los suministros básicos debía superar el 30% de los ingresos medios de la zona. Por otro, el precio de la vivienda, ya sea de compra o alquiler, en los cinco años previos a la declaración, debía haber experimentado un porcentaje de crecimiento acumulado al menos cinco puntos porcentuales superior al del IPC autonómico. Ahora, con el nuevo texto, la declaración se podrá hacer efectiva cuando se cumpla tan solo una de las dos condiciones que la ley establece: que el esfuerzo financiero supere el 30% de la renta media —una condición que se mantiene—, o que los precios hayan aumentado al menos tres puntos por encima del IPC. La declaración de la zona tensionada la debe hacer la comunidad autónoma o el municipio y se revisará cada tres años, aunque podrá revertirse antes en caso de que el mercado se haya relajado. Además, se hará por zonas equivalentes a los distritos censales (art. 18 (LA LEY 6823/2023) LV).

Protección al inquilino

La ley mejora la protección del inquilino mediante la implementación de diversas medidas. Así, por un lado, la norma establece la posibilidad de una prórroga extraordinaria del arrendamiento de un año si se acredita una situación de vulnerabilidad económica o social; y por un período máximo de tres años si el inmueble está ubicado en zona tensionada (DF 1ª.1 (LA LEY 6823/2023) LV); y por otro, dispone que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, no del inquilino; sin distinguir, como sucedía en la legislación precedente, si el arrendador es persona física o jurídica. Para ello, el art. 20.1 IV (LA LEY 4106/1994) LAU redactado por DF 1ª.4 (LA LEY 6823/2023) LV indica que "Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador", sin más precisiones.

Desahucios

Desahucios

La ley impone mayores requisitos para los desahucios, en determinadas situaciones. A estos efectos:

- 1.** No se admitirán demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique: a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante. b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda; y c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.
- 2.** Si habiendo especificado todo ello concurren las tres condiciones (que la parte actora es gran tenedora, el inmueble objeto de demanda constituye vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentra en situación de vulnerabilidad económica), no se admitirá la demanda si antes no ha habido un proceso de intermediación o conciliación. que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda (DF 5ª.2 (LA LEY 6823/2023) LV).
- 3.** Se prohíben los desahucios sin fecha y hora predeterminada (DF 5ª.3 (LA LEY 6823/2023) LV).
- 4.** Se incrementan los plazos de suspensión en los procedimientos de lanzamiento en situaciones de vulnerabilidad, de uno a dos meses cuando el propietario es persona física, y de tres a cuatro cuando es persona jurídica (DF 5ª.4 (LA LEY 6823/2023) LV).

En paralelo, las comunidades autónomas podrán diseñar mecanismos de mediación y alternativa habitacional.

Todas estas previsiones entran en vigor el 26 de mayo de 2023 (DF 9ª (LA LEY 6823/2023) LV).