

Novedades de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Con fecha 26 de mayo ha entrado en vigor la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* (en adelante, la Ley de vivienda), en cuyo preámbulo se indica como objetivos pretendidos el de garantizar la igualdad de derechos y deberes relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles.

1. Nuevos conceptos

La Ley de vivienda introduce nuevos conceptos que van a tener especial incidencia en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda y en la tramitación de los procedimientos de desahucio, de ejecución hipotecaria y en la subasta que tengan por objeto la vivienda habitual, como los siguientes:

1.1. Gran tenedor.

El gran tenedor se define, con carácter general, como 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.

La novedad que introduce estriba en que, en las zonas que se declaren de mercado residencial tensionado, **las comunidades autónomas podrán disminuir este umbral para considerar gran tenedor al titular de cinco o más inmuebles** urbanos de uso residencial ubicados en dicha zona.

Los titulares de viviendas que tengan la consideración de grandes tenedores de vivienda tienen la **obligación de colaborar con las Administraciones públicas** competentes en materia de vivienda, suministrando información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en las zonas de mercado residencial tensionado.

1.2. Zonas de mercado residencial tensionado

Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado cuando se cumpla tan solo **una de las dos condiciones siguientes**:

- 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 o de la renta media de los hogares.
- Que el precio de compra o de alquiler de la vivienda haya aumentado más de 3 puntos porcentuales el valor del IPC autonómico correspondiente en los 5 años anteriores a la declaración del área tensionada.

La vigencia inicial de la declaración de zona tensionada será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente.

1.3. Situaciones de especial vulnerabilidad

Se encuentran en situación de especial vulnerabilidad aquellas personas, familias y unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados —ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas 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 cualesquiera otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación.

2. Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda

La Ley de vivienda regula medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, entre las que se encuentran las siguientes:

- El derecho de las personas demandantes, adquirientes o arrendatarias de vivienda a recibir información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible sobre las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de su adquisición, arrendamiento, cesión o uso, así como sobre los derechos reconocidos en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

- La persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir información acerca de las condiciones de la operación y de las características de la vivienda objeto de compra o de arrendamiento y del edificio en el que se encuentre.

3. Modificaciones sustantivas y procesales en materia de derecho civil

La Ley de vivienda introduce importantes novedades a través de la modificación de la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* (en adelante, LAU) y de la *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil* (en adelante, LEC).

3.1. Modificaciones relevantes en la LAU

Las principales modificaciones son las siguientes:

- a) **Introduce una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que tendrá distinta duración dependiendo si la vivienda está o no ubicada en zona de mercado residencial tensionado.**
 - Vivienda no ubicada en zona de mercado residencial tensionado.

Para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual se prevé una prórroga extraordinaria del plazo del contrato por un período máximo de un año cuando finalice el periodo de prórroga obligatoria o el período de prórroga tácita. El arrendatario debe solicitarla antes de que venza el período de prórroga obligatoria y acreditar que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social y económica. Esta prórroga extraordinaria es obligatoria para el **arrendador si es gran tenedor**, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

- Vivienda ubicada en zona de mercado residencial tensionado.

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, una vez finalizado el periodo de prórroga obligatoria o tácita, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria, de carácter anual, por un periodo máximo de tres años. Esta prórroga

deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, **sea o no gran tenedor**.

No operará la prórroga cuando:

- Se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo de las partes.
- Se haya suscrito un nuevo contrato con las limitaciones en la renta que, en su caso, procedan aplicando los nuevos límites al precio del arrendamiento en aquellas zonas de mercado residencial tensionado.
- El arrendador necesite ocupar la vivienda 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.

b) Pago de la renta

El pago de la renta **deberá efectuarse a través de medios electrónicos**. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago, a solicitud de aquélla se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.

c) Límite en la renta de los nuevos contratos de viviendas situadas en zona de mercado residencial tensionado

Los nuevos contratos de arrendamiento que se suscriban a la entrada en vigor de la Ley de vivienda y que tengan por objeto viviendas situadas en zona de mercado residencial tensionado, tienen limitada la renta, con independencia de que el arrendador sea o no gran tenedor, si bien hay que distinguir entre:

- Arrendador que no tenga la condición de gran tenedor. El precio del alquiler no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior. Únicamente podrá incrementarse en un máximo del 10% en los siguientes supuestos:

- Cuando la vivienda hubiera sido objeto de rehabilitación, en los términos previstos en el reglamento del IRPF, en los dos años anteriores.
- Cuando, en los dos años anteriores, se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30%.
- Cuando se hubieran finalizado mejoras de accesibilidad en los dos años anteriores.
- Cuando el contrato se firme por diez o más años, o se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse el arrendatario que le permita prorrogar el contrato durante diez o más años.

Además, al arrendatario no se le pueden repercutir los gastos que no estuviesen estipulados en el contrato anterior.

- Arrendador gran tenedor. La renta no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable según el índice de precios de referencia, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

d) Gastos de gestión inmobiliaria y de formalización

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

e) Límite de actualización de la renta: eliminación del IPC

La renta no se actualizará conforme al IPC, pues se introduce una nueva forma de actualización de la renta aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda que supone un límite importante.

Así, se tiene:

- Entre la fecha de entrada en vigor de la ley y hasta el 31 de diciembre de 2023, el mecanismo de actualización de la renta será el *índice de garantía de competitividad*, que se encuentra en el 2%, en el caso de arrendador gran tenedor. En el supuesto de arrendador no gran tenedor, el incremento será el pactado entre las partes y, en defecto de pacto, tampoco podrá superar el mencionado índice del 2%.

- Entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, el tope de actualización será del 3% en el caso de arrendador gran tenedor, y en el supuesto de arrendador no gran tenedor, el incremento será el pactado entre las partes y, en defecto de pacto, tampoco podrá superar el 3%.
- A partir del 1 de enero de 2025, se aplicará un nuevo índice de referencia que pretende ser más estable y que suponga un incremento inferior al IPC.

3.2. Modificaciones introducidas en la LEC que afectan los procedimientos de desahucio, a los de ejecución hipotecaria que tengan por objeto la vivienda habitual del ejecutado y a la subasta de la vivienda habitual del ejecutado.

a) Principales novedades en el procedimiento de desahucio

- Notificación a la Administración

Se introduce la obligación por parte de los tribunales de trasladar a la Administración pública competente la fecha prevista para el lanzamiento de la vivienda sin necesidad de contar con el consentimiento de los interesados, por si procediera su actuación para la atención de personas en situación o riesgo de exclusión social.

- Requisitos documentales para presentar demandas de desahucio

Para que se admitan a trámite las demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca deben contener las siguientes menciones y documentos:

- Indicar si el inmueble constituye o no vivienda habitual del ocupante.
- Si el demandante es un gran tenedor, deberá acreditar si el demandado se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica y que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones públicas competentes.

- Si el demandante no tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo deberá adjuntar a la demanda una certificación del Registro de la Propiedad en la que consten la relación de propiedades a su nombre.

- La resolución debe indicar el día y la hora exacta para el lanzamiento

En todos los procedimientos de desahucio, en la resolución que señale el lanzamiento se indicará el día y la hora exacta en la que tendrá lugar.

- Información al demandado sobre la posibilidad de acudir a las Administraciones públicas para que puedan apreciar vulnerabilidad.

Tratándose de vivienda habitual del demandado, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se le informará de la posibilidad de acudir a las Administraciones públicas a los efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada.

- Información a las Administraciones públicas del procedimiento en situaciones de vulnerabilidad del demandado.

El juzgado comunicará de oficio a las Administraciones públicas la existencia del procedimiento para que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir, puedan adoptar las medidas oportunas, entre las que se incluye la de presentar al juzgado propuesta de alternativa de vivienda.

- Suspensión del procedimiento en caso de vulnerabilidad

Se amplían los plazos de suspensión del procedimiento de desahucio a 2 meses si el demandante es persona física y a 4 si es jurídica, para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas. En este caso, el tribunal decidirá mediante auto, valorando ponderada y proporcionalmente el caso concreto y apreciando la situación de vulnerabilidad que también pudiera concurrir en la parte actora.

b) Nuevos requisitos en el procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual del ejecutado

En los procedimientos de ejecución hipotecaria que tengan por objeto la vivienda habitual, se protege al deudor que se encuentre en situación de vulnerabilidad en los mismos términos que en los procedimientos de desahucio en cuanto a la obligación que tiene el ejecutante de indicar en la demanda si el inmueble constituye o no la vivienda habitual del deudor; si se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica; así como si tiene o no la condición de gran tenedor.

Exigencias que se refuerzan si el ejecutante es un gran tenedor; el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y el objeto de demanda es su vivienda habitual, puesto que para admitir a trámite la demanda de ejecución debe acreditar que, previamente, se ha sometido a un procedimiento de conciliación o intermediación.

c) Novedades en la subasta de la vivienda habitual del ejecutado

Cuando el bien inmueble objeto de subasta sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor un gran tenedor o una empresa de vivienda, antes de iniciar la vía de apremio deberá acreditar si el ocupante se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica y, si se encuentra en esta situación, 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.