ECIJA
Calle Serrano, 69. 28006 Madrid
Tel: +34 917 816 160
www.ecija.com

Impacto en el mercado inmobiliario privado de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Fecha: 29 de mayo de 2023

A continuación, se exponen las principales novedades de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, la "***Ley de Vivienda***") desde la perspectiva de su afectación al régimen de propiedad de inmuebles y al mercado de arrendamiento de viviendas en el sector privado. En consecuencia, la presente Nota no es exhaustiva respecto del contenido de la Ley de Vivienda, habida cuenta de que la norma contiene otras importantes novedades en materia de regulación del suelo, planeamiento, vivienda protegida, etc. que no son objeto de esta Nota.

(I) Objeto de la Ley

La Ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales 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 (art. 1 de la Ley de Vivienda).

(II) Zonas tensionadas

Se definen los entornos de mercado residencial tensionado (en adelante, las "***zonas tensionadas***") en las que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, debiendo cumplirse uno de estos dos requisitos: que su precio haya aumentado más de 3 puntos porcentuales el valor del IPC en los últimos 5 años o que el precio medio de la vivienda supere el 30% de los ingresos medios de la zona (art. 18 de la Ley de Vivienda).

(III) Gran tenedor

Se da una nueva definición de gran tenedor, que pasa a ser la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 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; pudiendo ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito (art. 3- 2-k) de la Ley de Vivienda).

Los grandes tenedores de viviendas situadas en zonas tensionadas tendrán la obligación de colaborar con las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, mediante el suministro de información sobre el uso y destino de sus viviendas, y concretamente los siguientes datos:

- Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.
- Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda.

(IV) Límite del importe de la renta

Limitación del importe de la renta en las zonas tensionadas (nuevos apartados 6 y 7 del artículo 17 de Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), que no podrá exceder (i) del límite máximo del precio aplicable conforme al I.P.R. (Indice de Precios de Referencia), para los nuevos contratos; o (ii) de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Como excepción, la renta podrá incrementarse hasta un 10% si se han hecho obras de rehabilitación, para mejora de accesibilidad o el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de 10 o más años.

(V) Limitación de la actualización de la renta

Se limita el tipo aplicable para la actualización anual de la renta en los arrendamientos de vivienda (nueva redacción del artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania), que dejará de estar vinculada al IPC y se actualizará de la siguiente manera:

- Durante 2023 con el I.G.C. (Índice de Garantía de Competitividad), esto es, un máximo del 2%.
- Durante 2024, máximo de un 3%.
- A partir de 2025: El I.N.E. (Instituto Nacional de Estadística) definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un I.P.R. (Índice de Precios de Referencia) para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento (Nueva Disposición adicional undécima de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos)

(VI) Prórroga extraordinaria obligatoria

Se establece la prórroga extraordinaria obligatoria de la duración de los contratos de arrendamiento (nuevos apartados 2 y 3 del art. 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) (i) de un 1 año en el supuesto de que el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad social y económica o (ii) de 3 años si el inmueble se encuentra en una zona tensionada.

(VII) Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda

Se establecen los siguientes datos mínimos que deberán constar en los contratos de compraventa o arrendamientos de viviendas (art. 31 de la Ley de Vivienda):

- 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.
- Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos y condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.
- 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, sin computar las superficies con altura inferior a la exigida por la normativa.

  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, individuales y 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- Cualquier información relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

(VIII) Gastos de gestión inmobiliaria

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador (nuevo párrafo del artículo 20-1 de Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos).

(IX) Desahucios

Se establecen nuevos requisitos procesales para los procedimientos de Desahucio (nuevos apartados 6 y 7 del artículo 439 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil) de forma que en las demandas judiciales debe indicarse lo siguiente:

- Si el inmueble constituye vivienda habitual de la persona ocupante;
- Si el demandante tiene la condición de gran tenedor, adjuntando a la demanda una certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre del demandante:
- Si el demandante tiene la condición de gran tenedor, acreditar si la demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, aportando un documento acreditativo, de vigencia no superior a 3 meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido expresamente designadas; y
- Que la demandante se ha sometido al procedimiento de conciliación o mediación establecido por las Administraciones Públicas.

(X) Incentivos fiscales

Se establecen los siguientes incentivos fiscales en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para pequeños propietarios que tengan una vivienda en una zona tensionada (nuevo art. 23-2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas):

- Un 90% cuando se formalice por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona tensionada, con una rebaja de más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.
- Un 70% cuando se hubiera alquilado por primera vez una vivienda situada en una zona tensionada y el arrendatario tenga una edad entre 18 y 35 años.
- Un 60% cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los 2 años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.
- Un 50% en cualquier otro caso.

(XI) Recargo del Impuesto de Bienes Inmuebles

Se establecen recargos en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) para viviendas desocupadas con carácter permanente, que podrá ser de hasta el 150%, en función del tiempo que lleven desocupadas y los inmuebles que tenga el propietario en el mismo municipio (nuevo art. 72-4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).

A tal efecto, se establece que el Estado ofrecerá información sobre el uso y destino del parque de viviendas de su ámbito territorial del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén habitados por hogares y constituyan su residencia principal, así como aquellos que se hayan identificado como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial, incluyendo también de forma agregada, el número de inmuebles a los que, en su caso, se haya aplicado el recargo fiscal citado en el párrafo anterior (art. 31 de la Ley de Vivienda).

(XII) Carácter permanente de la calificación de vivienda pública

Carácter permanente de la calificación de vivienda pública, de forma que las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo (art. 16 de la Ley de Vivienda).

Área de Inmobiliario de ECIJA

Javier López: jlopez@ecija.com

Juanjo Hdez. Bonache: jjhernandez@ecija.com

Telf: + 34 91.781.61.60