



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 7/2023

1 de junio de 2023

## **ASPECTOS PRINCIPALES DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.**

---

El 25 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley por el Derecho a la vivienda, que entró en vigor el día siguiente, salvo en lo relativo a determinados incentivos fiscales que serán vigentes a partir del 1 de enero de 2024.

La ley centra sus esfuerzos en diseñar una regulación que procure solucionar o minimizar la escasez del parque de viviendas habituales en alquiler y la dificultad para acceder a un arrendamiento en sintonía con los salarios medios actuales, principalmente en las zonas que define como “de mercado tensionadas”. Asimismo, limita los derechos de los propietarios que quieran arrendar inmuebles destinados a servir como vivienda habitual y establece nuevas medidas de protección para quienes se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

### **PUNTOS CLAVE DE LA LEY**

#### **1.- Gran tenedor de vivienda**

La nueva Ley pretende uniformar la definición legal de “gran tenedor”, para así poder distinguirlo de los pequeños propietarios. Define al gran tenedor como la persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, también de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros. Concede a las Comunidades Autónomas la posibilidad de rebajar la figura del gran tenedor a quien posea cinco -o más- inmuebles de dichas características.

## **2.- Vivienda protegida y vivienda asequible incentivada**

Respecto a la vivienda protegida, de titularidad pública, (“de protección oficial”, hasta de ahora), concreta los requisitos para su consideración como tal (destino exclusivo a residencia habitual o estar ocupada durante los tiempos establecidos en la legislación) y para poder acceder a las mismas (no ser titular de ninguna otra vivienda o superar un nivel de ingresos máximo).

Asimismo, define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler.

Introduce también la figura denominada “vivienda asequible incentivada” para procurar incrementar la oferta de vivienda a precio asequible a corto plazo, considerándose como la vivienda de titularidad privada a cuyo titular la Administración otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal o de cualquier otro tipo a cambio de que se destinen a residencia habitual a precio reducido.

## **3.- Declaración de zonas de mercado tensionadas**

Su medida estrella consiste en permitir a las Comunidades Autónomas y/o Ayuntamientos fijar qué zonas han de considerarse “de mercado tensionado” para, aplicar en las mismas limitaciones a los precios del alquiler (lo que desarrollamos más adelante).

Para que una zona sea considerada como “tensionada” deberá seguirse el procedimiento que se regula, siendo preciso que cumpla uno (1) de los dos (2) siguientes requisitos: que la carga media del coste del alquiler o hipoteca, junto con los suministros básicos, supere el 30% de la renta media de los hogares o que el precio de compra o de alquiler de la vivienda haya aumentado al menos tres (3) puntos más que el IPC durante los cinco (5) años anteriores a dicha declaración.

Esta medida afectará tanto a las viviendas de grandes tenedores como de pequeños propietarios, impactando tanto en los contratos de arrendamiento que se celebren tras la entrada en vigor de la Ley como los ya vigentes.

## **4.- Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda**

La Ley enumera una serie de garantías y obligaciones de información a favor de quienes pretendan adquirir o comprar una vivienda habitual (como, por ejemplo, recibir información completa de forma accesible, completa, objetiva, veraz, clara y comprensible que asegure el pleno conocimiento de las condiciones de la vivienda objeto de la operación y de ésta misma), que deben ser cumplidas por todos los agentes que operan en el sector inmobiliario (lo que incluye a los administradores de fincas y los agentes inmobiliarios).

## **5.- Medidas de contención de precios en los contratos de arrendamiento de vivienda**

### **5.1.- Prórroga “extraordinaria” de los contratos de arrendamiento de vivienda**

En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en los que finalice el período de prórroga obligatoria (art. 9.1) o de prórroga tácita (art. 10.1) podrá aplicarse una prórroga extraordinaria por un plazo máximo de un (1) año siempre que el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad. Dicha prórroga deberá ser obligatoriamente aceptada por el arrendador si es gran tenedor.

Asimismo, en el mismo supuesto (esto es, a la conclusión de los periodos de prórroga obligatoria o tácita previstos en la LAU), de tratarse de viviendas ubicadas en una zona tensionada, el arrendatario, esté o no en situación de vulnerabilidad, podrá solicitar una prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento, por plazos anuales y hasta un máximo de tres (3) anualidades, que deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador (sea o no gran tenedor), salvo que hayan suscrito un nuevo contrato o si el arrendador ha comunicado al arrendatario la necesidad de ocupar la vivienda para sí o sus familiares.

### **5.2.- Abono de la renta (art. 17.3 LAU)**

Se prohíbe el pago en metálico de la renta, que habrá de efectuarse por medios electrónicos, salvo supuestos excepcionales.

### **5.3.- Limitación del precio de los arrendamientos (arts. 6, 7 y 17 LAU)**

Cuando la vivienda se encuentre en una zona declarada tensionada, la renta del nuevo contrato no podrá ser superior a la renta aplicada durante los cinco (5) años precedentes, sin que el arrendador pueda repercutir nuevas cuotas o gastos no recogidos en el contrato anterior. Únicamente podría incrementar la renta, con un máximo del 10 por 100 (10 %), si en la finca se hubiesen ejecutado obras de rehabilitación durante los dos (2) años anteriores o si el nuevo contrato tiene una duración mínima de diez (10) años.

Asimismo, si el arrendador es gran tenedor y la vivienda está ubicada en una zona tensionada, la nueva renta no podrá exceder del límite máximo de precio aplicable, que se determinará según el nuevo sistema de precios de referencia.

### **5.4.- Gastos de gestión inmobiliaria (art. 20.1 LAU)**

Se prohíbe que el arrendatario asuma los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato de arrendamiento, que serán de cuenta del arrendador.

### **6.- Bonificaciones fiscales**

La Ley recoge alguna bonificación fiscal para los propietarios de viviendas en alquiler en zonas tensionadas. Así, indica que la reducción del rendimiento neto positivo será del 50 por 100 (50 %), que podrá incrementarse hasta el 90 por 100 (90 %) en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento en zonas tensionadas que contemplen una rebaja de la renta de, al menos, el 5 por 100 (5 %).

Dicha reducción podrá alcanzar inicialmente el 70 por 100 (70 %) cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas tensionadas si se alquilan a jóvenes entre 18 y 35 años o si se trata de una vivienda asequible o incentivada. Por último, la bonificación podrá alcanzar el 60 por 100 (60 %) si se hubieren efectuado obras de rehabilitación en los dos (2) años anteriores.

### **7.- Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil**

#### **7.1. Juicio verbal**

Se introducen importantes mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad. Resumidamente:

1.- No se admitirán a trámite aquellas demandas en que se pretenda la recuperación de la posesión de una vivienda (tanto en los supuestos de desahucio por falta de pago, expiración de plazo, desahucio por precario, tutela sumaria de la posesión o para la efectividad de derechos reales inscritos) si no se especifica: (i) si el inmueble constituye vivienda habitual de los ocupantes, (ii) si concurre en la parte demandante la condición o no de gran tenedor, y (iii) en el supuesto de ser gran tenedor, si la parte demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad, lo que se deberá acreditar del modo que la Ley establece.

2.- Si el arrendador es gran tenedor y la vivienda es la habitual del ocupante que se encuentre en una situación de vulnerabilidad social o económica, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que aquél se ha sometido al procedimiento de conciliación o mediación que establezcan las Administraciones públicas.

3.- En todo señalamiento de lanzamiento deberá fijarse el día y hora exactos en que tendrá lugar.

4.- En los procedimientos en los que se pretenda recuperar la posesión de una vivienda que constituya vivienda habitual de la parte demandada de forma inmediata, el Juzgado deberá avisar al arrendatario de la posibilidad de acudir a los servicios sociales de asistencia. Además, si el arrendador fuera gran tenedor y en su demanda hubiese acreditado la vulnerabilidad de la demandada, las Administraciones Públicas deberán efectuar propuestas factibles de las que pueda beneficiarse la afectada (ayudas económicas, subvenciones, etc.). Por ello, cabrá la posibilidad de suspender el proceso hasta que tales medidas se adopten, por un plazo máximo de dos (2) meses si el demandante es persona física, o de cuatro (4), si es jurídica.

## **7.2. Ejecución hipotecaria**

En la demanda de ejecución deberá indicarse si la vivienda constituye vivienda habitual del deudor, si el ejecutante es gran tenedor y si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad. Además, si el actor es gran tenedor y el inmueble constituye la vivienda habitual del deudor hipotecario, no se admitirá ninguna demanda que no acredite que se ha sometido el conflicto al procedimiento de conciliación o intermediación que establezcan las Administraciones públicas.

## **8.- Limitación extraordinaria de la actualización anual de renta de los contratos de arrendamiento de vivienda**

Por último, la norma mantiene las limitaciones al precio del arrendamiento que entraron en vigor en marzo del año pasado. Por lo tanto, se mantiene el tope del 2 por 100 (2 %) de actualización de los alquileres, que para 2024 aumenta hasta el 3 por 100 (3 %). Para 2025 prevé un nuevo índice de referencia que será elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Departamento de Derecho Civil  
Personas de contacto: Raúl Pulido Fernández y Ester Vilches Segura  
Email: rpulido@ortega-condomines.com y evilches@ortega-condomines.com