

# Ley de Vivienda

## Nota Informativa

05/2023

Tras su publicación en el BOE, la Ley por el Derecho a la Vivienda entrará en vigor el 26 de mayo de 2023. Esta nota informativa sintetiza las claves de una normativa que regula el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada que establece la Constitución Española, así como las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España.



## 1. INTRODUCCIÓN

---

En el BOE de hoy 25 de mayo de 2023 se ha publicado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Esta ley tiene por objeto regular el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España.

## 2. LA LEY

---

Los aspectos más relevantes de esta Ley son:

### 1. Vivienda Pública

Regulación de los parques públicos de vivienda para evitar operaciones de venta a fondos de inversión.

Calificación indefinida de la vivienda protegida para garantizar siempre un periodo de, al menos, 30 años.

Porcentaje mínimo del 50% para vivienda en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida e incremento de los porcentajes de

reserva de suelo para vivienda protegida, del 30 al 40% en el suelo urbanizable, y del 10 al 20% en suelo urbano no consolidado.

Elaboración y mantenimiento de un inventario del parque público de vivienda.

## 2. Límites de los alquileres

Actualmente está limitado el precio al 2% y para 2024 el límite será del 3% y para 2025 se creará un índice nuevo por el INE que será inferior al IPC y que será obligatorio tanto para grandes tenedores como para los que no.

## 3. Nuevos contratos en zonas tensionadas

Pequeño propietario:

La renta del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento que hubiese estado vigente en los últimos cinco años, una vez aplicada la cláusula de actualización 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.

Grandes tenedores:

La renta pactada estará limitada en su caso por el contrato anterior o por el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

## 4. Gastos en alquileres en zonas tensionadas

Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario. Pero, si el inmueble se encuentra en una zona de mercado tensionado y no contaba con este punto en el contrato anterior, no podrá repercutirlo en el nuevo contrato.

## 5. Zonas tensionadas

La declaración de zona tensionada corresponde a las Comunidades Autónomas y ha de cumplir una de estas condiciones:

- a. Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares
- b. Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración de área tensionada.
- c. En las zonas declaradas como tensionadas:
  - i. posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato
  - ii. en nuevos contratos a nuevos inquilinos, limitación del alquiler a la renta del contrato anterior
  - iii. posibilidad de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años

## 6. Gastos

- a. Los gastos de gestión inmobiliaria (honorarios de la agencia) y formalización del contrato son a cargo del arrendador.
- b. La comisión de la inmobiliaria ha de pagarla el propietario que hasta ahora lo hacía el inquilino
- c. Prohibición de aumentar el coste del alquiler con gastos extra.

## 7. Protección en los desahucios

- a. Prórroga extraordinaria obligatoria, previa solicitud del arrendatario por un periodo máximo de un año, para las personas en situación de vulnerabilidad social y económica si el arrendador es un gran tenedor.
- b. Cuando el demandante sea "gran tenedor" y la demanda de desahucio afecte a personas vulnerables, deberá acreditarse la aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación
- c. Hay que informar a las Administraciones públicas competentes de la resolución que fije la fecha del lanzamiento.
- d. Se impone al demandante la obligación de indicar si el inmueble constituye o no vivienda habitual del ocupante y si es o no gran tenedor de vivienda
- e. Si es gran tenedor se le impone la carga de acreditar si el ocupante de la vivienda se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.
- f. Mientras que en la redacción vigente de la LEC la protección alcanza exclusivamente a personas vulnerables en procedimientos de desahucio (por impago de renta o expiración del plazo) en casos de arrendamiento (ordinario o financiero o en aparcería), la reforma amplía esa protección a personas vulnerables que se pretenda desahuciar de su vivienda habitual en ejecuciones hipotecarias.

## 8. Gran tenedor y vivienda vacía

- a. Se podrá considerar "gran tenedor" a aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, cuando así lo solicite la comunidad autónoma
- b. Definición de "vivienda vacía" para que los ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas que lleven vacías más de 2 años, y siempre que el propietario tenga un mínimo de 4 viviendas en esta situación
- c. Recargo del IBI (actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI), de hasta el 150%

## 9. Aspectos fiscales a los propietarios

- a. La reducción general sobre el rendimiento neto del alquiler que se pueden aplicar los arrendadores en los nuevos contratos pasa del 60% actual al 50%.
- b. Se establecen nuevas reducciones, incompatibles entre sí, y que solo se podrán aplicar los arrendadores en zonas declaradas como tensionados.
- c. Estos incentivos entran en vigor el uno de enero de 2024

## 10. Información en operaciones de compra y alquiler de vivienda

- a. El artículo 31 de la Ley detalla la información mínima que ha de facilitarse a la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda.

- b. Incluye tanto información de la vivienda como de sus propietarios que deben suministrar los intermediarios, lo que obligará a contar con el consentimiento expreso de los propietarios provocando un mayor coste de gestión y una mayor ralentización.

11. Las rentas del alquiler se pagarán en términos generales a través de medios electrónicos para los contratos que se firmen a partir de ahora.

12. Ejecuciones hipotecarias

- a. Se impone al ejecutante la obligación de indicar si el inmueble constituye o no vivienda habitual del ocupante y si es o no gran tenedor de vivienda. Si el ejecutante es gran tenedor se le impone la carga de acreditar si el ocupante de la vivienda se encuentra o no en situación de vulnerabilidad.
- b. Se establece como requisito de admisibilidad de la demanda de ejecución hipotecaria en los casos en que el ejecutante sea gran tenedor de vivienda, la vivienda sea la habitual del ocupante y éste se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, que previamente haya habido un procedimiento de conciliación o intermediación entre las partes, que será establecido por las Administraciones Públicas competentes.

13. Subasta de inmuebles

Cuando el bien inmueble sea la vivienda habitual del ocupante y el propietario sea un gran tenedor:

- a. Deberá acreditarse por el ejecutante, si el ocupante se encuentra o no en situación de vulnerabilidad.
- b. Si el ocupante se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, 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.

Tanto en los procedimientos de desahucio, como de ejecución hipotecaria, como en la subasta de bienes, en cualquier resolución judicial que tenga por objeto el señalamiento del lanzamiento del ocupante deberá incluirse el día y la hora exactas en que tendrá lugar

Madrid, 25 de mayo de 2023.

---

©2023 TARSSO

Todos los derechos reservados.

El presente documento ha sido preparado a efectos de orientación general sobre materias de interés y no constituye asesoramiento profesional alguno.

No deben llevarse a cabo actuaciones en base a la información contenida en este documento, sin obtener el específico asesoramiento profesional. No se efectúa manifestación ni se presta garantía alguna (de carácter expreso o tácito) respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo y, en la medida legalmente permitida.

[www.tarssso.com](http://www.tarssso.com)

