

ACTUALIDAD – Nota Técnica

25 de mayo de 2023

Ley por el Derecho a la Vivienda

CUESTIONES PRÁCTICAS Y JURÍDICAS ACERCA DE LAS MODIFICACIONES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

En el día de hoy se ha publicado en el BOE la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LDV), que entrará en vigor mañana día 26 de mayo, excepto en cuanto a los incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de vivienda, que entrará en vigor el 1 de enero de 2024.

La LDV establece relevantes modificaciones del régimen legal de arrendamientos de vivienda, presentando dudas interpretativas.

1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

▪ Zona de Mercado Residencial Tensionado

Las zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT) se definen como ámbitos territoriales con oferta insuficiente de vivienda asequible, declarados por las Comunidades Autónomas (CCAA), en los que: a) la carga media del coste de hipoteca, alquiler, gastos y suministros básicos supere el 30% de ingresos medios de los hogares; y/o b) el precio de compra o alquiler de la vivienda se haya incrementado en, al menos, un 3% del IPC en los últimos 5 años.

La declaración de ZMRT (DZMRT) determinará la aplicación de ciertas medidas de limitación de renta y prórrogas adicionales de arrendamientos, tramitación de desahucios y bonificaciones fiscales.

Comentarios:

- ✓ La LPDV establece que las “Administraciones competentes en materia de vivienda podrán” declarar ZMRT. No especifica cuales son se podría entender, conforme a la propia LDV que corresponde a las CCAA (a las que la Constitución (CE) se reconoce competencia en materia de vivienda) y a los Ayuntamientos, pero por delegación de aquellas.
- ✓ Tratándose pues de una potestad de las CCAA, varias CCAA han manifestado que no van a proceder a efectuar declaraciones de ZMRT.
- ✓ La ZMRT puede declararse en cualquier parte de un municipio, no solo en zona centro ciudad.

▪ Gran Tenedor

Persona física o jurídica titular de “más de 10” inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m², excluyendo garajes y trasteros. Las CCAA podrán reducir en las DZMRT el N° de inmuebles hasta un mínimo de 5.

Comentarios:

- ✓ LDV no habla de 10 inmuebles sino de “más de 10”, lo que genera la duda interpretativa de si el N° de inmuebles determinante de la condición de Gran Tenedor es 10 u 11. Desde luego, conforme a su tenor literal será de 11.
- ✓ Por “titular” cabe entender no sólo el propietario, sino el titular de un derecho de superficie/vuelo, usufructo u otro derecho real que permita el uso y disfrute de la vivienda. Cabría la duda de si se considera como titular al cedente del derecho de superficie o vuelo o nudo propietario.
- ✓ La LDV utiliza el término “inmuebles de uso residencial”, lo que genera la duda de si se refiere a uso urbanístico residencial, en el que podrían quedar comprendidas edificaciones con uso para residencia de estudiantes o 3ª edad, *co-living*, etc., según normativa urbanística de aplicación, computando a efectos de la condición de Gran Tenedor.

2. ¿A QUÉ CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS AFECTA LA LDV?

▪ Arrendamientos para uso de vivienda

Quedan excluidos los arrendamientos de temporada o para uso distinto de vivienda: industrial, comercial, profesional, docente, etc.

Comentarios:

- ✓ Sin embargo, la Disposición Adicional 5ª anuncia el posible cambio de regulación de arrendamientos para uso distinto de vivienda, en particular, los arrendamientos de temporada. Parece que el legislador está pensando en limitar, ¿quizá eliminar?, el arrendamiento de temporada (no sujeto a normas imperativas de plazo, renta, garantías, etc.).

- **Arrendamientos celebrados a partir del 26 de mayo de 2023** (día de entrada en vigor de la LDV)

Quedan fuera del ámbito de aplicación de la LDV los arrendamientos vigentes a la entrada en vigor de la LDV.

3. ¿CUÁLES SON LAS PRINCIPALES MODIFICACIONES EN MATERIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO?

- **Nuevas Prórrogas**

Se establecen dos nuevas prórrogas adicionales a las actuales prórrogas obligatoria de 5 años (persona física) o 7 (persona jurídica) y tácita de hasta 3 años transcurrida la obligatoria, ambas a solicitar por el arrendatario a la finalización de estas últimas:

- a) *Prórroga por plazo máximo de 1 año*: a solicitud del arrendatario y obligatoria para el arrendador, siempre que el arrendatario acredite mediante informe o certificado de vulnerabilidad emitido en el último año por los servicios sociales dicha situación. Es exigible únicamente a arrendadores que tengan la condición de Gran Tenedor, aunque la vivienda no esté en ZMRT.
- b) *Prórroga por plazo máximo de 3 años*: a solicitud del arrendatario, obligatoria para el arrendador, salvo: (i) que se hayan fijado otros términos o condiciones por las partes; (ii) se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta previstas en la LDV; o (iii) se haya comunicado por el arrendador la necesidad de la vivienda para sí o sus familiares o su cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Es exigible únicamente en ZMRT a cualquier arrendador sea o no Gran Tenedor.

Comentarios:

- ✓ La solicitud de las prórrogas podría ser efectuada al arrendador el mismo día de finalización del arrendamiento, puesto que no se establece preaviso alguno.
- ✓ Como se ha indicado, la prórroga de 3 años es obligatoria, salvo que "se hayan establecido otros términos o condiciones". Parece razonable entender que se podría establecer un plazo mínimo de preaviso e ¿incluso la renuncia a su aplicación? Complicado esto último por la propia finalidad de la Ley, pero admisible conforme a su tenor literal, especialmente si el contrato ofreciera algún beneficio o compensación al arrendatario.

▪ Limitación de la Renta en ZMRT

Se limita el importe máximo de renta para las viviendas que se encuentren en ZMRT distinguiendo si el arrendatario es o no Gran Tenedor.

- a) *Arrendatario que no sea Gran Tenedor*: la renta no podrá superar a la del contrato de arrendamiento anterior vigente en los últimos 5 años, actualizada conforme a la pactado, en su caso, en el mismo (generalmente IPC), sin poderse repercutir gastos no previstos en el contrato anterior (en general es IPC). En caso de no haber estado vigente ningún contrato en los últimos 5 años se aplicará el límite de renta previsto en el siguiente apartado b) para arrendatario Gran Tenedor.

No se aplicará esta limitación de renta: (i) cuando en los 2 años anteriores a la firma del contrato la vivienda hubiera sido objeto de actuaciones de rehabilitación o mejora que supongan un ahorro del 30% de energía primaria no renovable o de mejora de accesibilidad; (ii) si el plazo y el de sus posibles prórrogas del contrato es de 10 o más años.

- b) *Arrendatario Gran Tenedor*: la renta no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia que aprobará el Instituto Nacional de Estadística, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique. Esta limitación se aplicará a partir de la fecha de aprobación por el Instituto Nacional de Estadística del índice antes del 31 de diciembre de 2024.

Comentarios:

- ✓ El incumplimiento de las medidas de limitación de renta no se regula en la LDV como infracción administrativa a la que corresponda la oportuna sanción administrativa como ocurrió con la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda aprobada por la Comunidad Autónoma de Cataluña (parcialmente declarada inconstitucional).

Por tanto, el incumplimiento en materia de contención de rentas quedaría encuadrado en derecho privado, en particular, en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), por lo que, si se excediera del límite previsto en la LVD, el arrendatario podría solicitar la nulidad de la cláusula vía judicial, a través del correspondiente procedimiento civil declarativo ordinario.

▪ **Actualización de Renta**

El índice de referencia para la actualización de la renta será:

- a) En el periodo comprendido entre la entrada en vigor de la LDV (26.05.23) hasta el 31 de diciembre de 2024 se prorroga la limitación extraordinaria prevista en el RDL 6/2022, de 29 de marzo esto es, el pactado por las partes sin que pueda exceder de la variación del Índice de Garantía de Competitividad, con: (i) un límite del 2%, hasta el 31 de diciembre de 2023; y (ii) del 3%, entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.
- b) A partir del 31 de diciembre de 2024 se aplicará el índice de referencia para la actualización anual de la renta que establecerá el Instituto Nacional de Estadística antes de dicha fecha que, conforme al objetivo de la LDV en materia de contención de precios, será probablemente inferior al IPC.

▪ **Forma de pago de la renta**

El pago de la renta se efectuará a través de medios electrónicos, salvo que alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y, a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.

▪ **Gastos**

Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato serán a cargo del arrendador tanto si es persona física como jurídica (hasta ahora solo se imponía el pago a persona jurídica).

▪ **Requisitos previos a la firma de los contratos**

La LDV recoge el derecho del arrendatario de poder requerir la información mínima que relaciona en su artículo 31, referida a condiciones físicas y jurídicas urbanísticas relacionadas con la vivienda, antes de la firma del contrato de arrendamiento y/o entrega de cualquier cantidad a cuenta.

Entre la información a facilitar se incluye la posible detección de amianto u otras sustancias peligrosas, cédula de habitabilidad y renta del último contrato de arrendamiento si este se hubiera formalizado en los últimos 5 años y valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación. Esta información deberá hacerse constar en el contrato

Comentarios:

- ✓ No se establece cuál será la trascendencia/consecuencia jurídica que tendría la falta de entrega de la documentación requerida. Podría ser, quizá, la nulidad.
- ✓ La cédula de habitabilidad se ha suprimido en normativa de las CCAA de Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Galicia, Madrid y el País Vasco.

Marta Sanz Diez de Ulzurrun

Socia responsable del departamento de Inmobiliario y Urbanismo



ÁREA INMOBILIARIO Y URBANISMO

Nuestra área de derecho inmobiliario y urbanismo presta asesoramiento jurídico para operaciones complejas de Real Estate, planificación urbanística, calificación de suelos, licencias de edificación, además de buscar soluciones que permitan crear oportunidades de negocio.

El equipo compuesto por profesionales muy experimentados y de reconocido prestigio en el mercado ofrece elevados estándares de eficiencia y cualificación.

Combinamos nuestros valores para ofrecer un servicio de alto valor añadido, muy apreciado por nuestros clientes, complementado por las restantes áreas del despacho.

- **C**alidad y soluciones ad hoc
- **E**xperiencia
- **C**ompetitividad en precios
- **A**gilidad

SOBRE NOSOTROS

Somos un despacho especializado en las áreas clave del Derecho del ámbito empresarial.

Fundado en 1973, en Ceca Magán Abogados contamos con 50 años de historia y hemos sido considerados como uno de los 20 principales bufetes nacionales.

Nuestros abogados especializados en las diferentes áreas han sido reconocidos por los más prestigiosos **Directorios internacionales** como Legal 500, Best Lawyers, Chambers & Partners y Leaders League.

Desde nuestras **oficinas en España**, la firma apuesta por la mejora continua para lograr la excelencia en el asesoramiento a clientes.

info@cecamagan.com





info@cecamagan.com
www.cecamagan.com

#EstiloCeca