

RocaJunyent Informa

Departamento Derecho Inmobiliario

28 de abril de 2023



Ley por el Derecho a la Vivienda: Resumen de las enmiendas al Proyecto de Ley

El Gobierno y sus socios han anunciado que han llegado a un acuerdo para introducir una serie de enmiendas.

La Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha aprobado el dictamen en el que se incluye el Informe que contiene las enmiendas al Anteproyecto de Ley de Derecho a la Vivienda acordadas por el Gobierno y sus socios, así como el texto del Proyecto de Ley acordado, que se resumen a continuación:

1. Declaración de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler

Las condiciones para la declaración de zonas tensionadas se flexibilizan, abarcando más áreas para aplicar las medidas de control propias de las zonas tensionadas (desde distritos censales hasta Comunidades Autónomas al completo). Dicha declaración será competencia de cada Comunidad Autónoma que incluirá a los Ayuntamientos en la revisión de las zonas.

Para declarar una zona tensionada de alquiler, se deberá cumplir una de las siguientes condiciones:

- 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; o
- 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.

2. Concepto de gran tenedor

Si bien desde el Anteproyecto original la definición de gran tenedor se fijaba en 10 inmuebles, tras el acuerdo, las Comunidades Autónomas tendrán la facultad de categorizar como gran tenedor a cualquier persona que ostente la propiedad de 5 o más inmuebles en zona tensionada (excluyendo garajes y trasteros).

3. Limitación de la actualización de la renta

El acuerdo establece, para la totalidad de los contratos, que para el año 2023 se podrá topar la actualización de la renta como máximo en un 2%, mientras que para el año 2024 dicho límite se sitúa en un 3%.

4. Nuevo Índice de Referencia

A partir del año 2025, el IPC no podrá ser utilizado como referencia para la actualización de la renta, por lo que se pasará a elaborar por el Gobierno un nuevo índice, el cual, según se ha apuntado, será inferior al IPC.

5. Prórroga adicional

Se establece una prórroga extraordinaria de máximo un año de duración -obligatoria en caso de que el arrendador sea gran tenedor- aplicable a los contratos de vivienda en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria del art. 9.1 o el periodo de prórroga tácita del 10.1 de la LAU.

Dicha prórroga, que es potestativa para el arrendatario, se podrá aplicar con la condición de que el arrendatario acredite, en virtud de certificado expedido por los servicios sociales autonómicos o locales, su situación de vulnerabilidad social y económica. A su vez, es importante destacar que esta medida no es exclusiva de las zonas tensionadas, por lo que podría ser aplicable con carácter general.

6. Renta máxima de los nuevos contratos

Únicamente en las zonas tensionadas, los nuevos contratos que se suscriban estarán sometidos a precio máximo (límite). En este punto se distingue si el arrendador es un gran o pequeño tenedor: Para los pequeños tenedores se tomará como

referencia la renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiera estado vigente en los últimos cinco años, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior.

En el caso de los grandes tenedores, la nueva renta se establecerá en función del nuevo índice de contención de precios pendiente de aprobación. Este mismo método será aplicable también para limitar la renta de aquellas viviendas de pequeños tenedores en cuya vivienda no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años.

7. Comisión de la inmobiliaria

Hasta ahora, la costumbre era que los honorarios de la agencia inmobiliaria fuesen asumidos por la parte arrendataria, lo que incrementaba el desembolso inicial que los inquilinos debían realizar al acceder a la vivienda y podía suponer cierta barrera de entrada. A partir de la entrada en vigor de la ley, dichos honorarios y gastos de la agencia deben ser sufragados por el arrendador.

8. Gastos adicionales

El acuerdo establece, en la disposición final primera, que en zonas tensionadas los arrendadores no podrán incrementar la renta a través de la adición a la misma de gastos tales como la comunidad de propietarios o el Impuesto de Bienes Inmuebles.

9. Medidas en materia de desahucios

Entre otras medidas, el acuerdo refuerza las medidas anti-desahucios, estableciendo (i) la prohibición de fijar desahucios sin fecha concreta, por lo que en todo caso las personas desahuciadas deberán conocer con anterioridad el día y la hora en que se procederá al desalojo de la vivienda y (ii) la obligación de presentación por parte del propietario de determinados documentos acreditativos de la situación personal y económica de los ocupantes y su sometimiento al procedimiento de conciliación o mediación establecido por la Administración competente.

10. Regulación en materia de arrendamientos de uso distinto de vivienda

El Proyecto anuncia la constitución -en un plazo de 6 meses desde la aprobación de la Ley- de un grupo de trabajo para preparar un nuevo marco regulatorio de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda previstos en el art. 3 de la LAU y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre viviendas.

Es importante destacar que la potestad de declarar las zonas tensionadas es de las Comunidades Autónomas, por lo que es previsible que las menos afines al Gobierno decidan no aplicar las medidas que entren en su ámbito competencial, o incluso recurran la ley por invasión de competencias autonómicas, como ha avanzado la Comunidad de Madrid.

Para finalizar, habrá que estar pendiente de la actividad legislativa en los próximos días, ya que el Proyecto de Ley aprobado por el Pleno del Congreso ha de ser remitido al Senado, el cual a su vez puede a su vez introducir enmiendas o vetar el Proyecto.