

El 24 de abril de 2023 entró en vigor la nueva **Ley de la Vivienda en materia de Arrendamientos Urbanos**. A continuación, se establece un breve análisis de las novedades más importantes establecidas en la misma:

1. **Nuevo concepto de gran tenedor**. El artículo 3 k) de la Ley establece como gran tenedor “*la persona física o jurídica que sea titular de más de diez 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*”. También se considerará gran tenedor a aquellos con más de cinco inmuebles de uso residencial en la misma zona tensionada, si así lo estima la comunidad autónoma a la que pertenezca. Cuando los arrendatarios alquilen en estas áreas se les aplicará un índice de contenidos de precios.

2. **Nuevo concepto de Zonas tensionadas**. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de **mercado residencial tensionado** a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista **un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población**, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales. Art 18. Para que una zona sea declarada “zona tensionada” deberá cumplir una de las siguientes condiciones:
 - a. Que la carga media del coste del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares; o
 - b. Que el precio del 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.

La declaración de “zona tensionada” la debe hacer la Comunidad Autónoma o el municipio y se revisará cada tres años.

3. **Creación de base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda**. Se creará una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda, a partir de la información contenida en los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, en el Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local, con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

4. **Información en el momento de formalizar el arrendamiento de vivienda.** Exige el art 31.3 de la nueva Ley que cuando la vivienda que **vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado**, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberá indicar tal circunstancia e **informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento**, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.
5. **Limitación de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.** Este punto hace referencia a las cláusulas de los contratos de arrendamiento que permite al arrendador actualizar las rentas conforme al IPC. Ante el imparable avance de la inflación, mediante esta ley se ha limitado la actualización máxima que podrá realizar el arrendador.
- Con carácter previo a los contratos sujetos a la LAU cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 31 de marzo de 2022 y el 31 de diciembre de 2022. En este punto se deberá diferenciar si el arrendador es un gran tenedor o no.
- a. **Si es un gran tenedor,** la actualización de la renta que pacten las partes no podrá exceder la variación del Índice de Garantías de la Competitividad (en adelante, IGC). A falta de pacto rige el límite mismo del IGC (2%)
 - b. **Si no es un gran tenedor,** prima el pacto que puedan alcanzar las partes sobre la actualización, pero sabiendo que si no hay pacto se impone el límite de la variación del IGC (2%).

Dato: el último IGC publicado por el INE es de enero de 2022 y estaba en el 2,02%, por lo que, en la práctica se toma de valor de referencia el 2%. Solo se les podrá aplicar una subida máxima de un 2%, siempre y cuando no se haya pactado por las partes otra cosa.

En el mismo supuesto anterior, pero cuando la renta deba ser actualizada entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, el incremento no podrá ser superior al **3%**.

A partir de 2025 se creará un nuevo índice inferior a la evolución del IPC. Por lo que, se suprimirá el IPC como índice de referencia para la actualización de renta en el arrendamiento de vivienda.

Asimismo cuando la vivienda se ubique en una **zona tensionada**, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda.

6. Medidas de protección al inquilino.

- **Prórroga extraordinaria anual.** Se añade un apartado en el art 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la posibilidad de que el arrendatario que acredite encontrarse en una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe emitido por los servicios sociales, pueda acogerse a la finalización del contrato, a una **prórroga extraordinaria** de carácter anual durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor debiendo ser aceptado obligatoriamente por el **arrendador cuando este sea un gran tenedor.**

Si el inmueble se ubica en una **zona de mercado residencial tensionado** está prorrogada extraordinaria abarcara un periodo máximo de tres años. Del mismo modo, esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones

- **Gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, no del inquilino.** No obstante, se establece la posibilidad de que las partes pacten que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, 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. Para su validez este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

7. Novedades respecto a los desahucios. La nueva Ley establece mayores requisitos para los desahucios en determinadas situaciones.

En primer lugar, se **prohíben** los desahucios sin fecha y hora determinada. En todos los procesos de desahucio y resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar.

En segundo lugar, **NO se admitirán demandas** que pretendan la recuperación de la posesión de una finca sin que se haya especificado lo siguiente:

- a. Si el inmueble es vivienda habitual o no de la persona ocupada.
- b. Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedor de la vivienda.
- c. Si la parte demanda se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Una vez demostrado estos tres requisitos y para que sea admitida la demanda se debe realizar un **proceso de intermediación o conciliación** en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la ley.

De igual modo, la exigencia de celebrar un procedimiento de conciliación o intermediación también se aplicará, siempre que el demandante sea un gran tenedor de vivienda y el demandado se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, con carácter previo al inicio de la vía de apremio para la subasta de bienes inmuebles (artículo 655 bis de la LEC) y a la interposición de la demanda ejecutiva (artículo 685 de la LEC)

Dato: la **vulnerabilidad económica habrá que acreditarla**. Se deberá aportar un documento acreditativo de la misma, con una vigencia no superior a los 3 meses y con el previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, los servicios de las administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda y asistencia social

La persona será **considerada vulnerable económicamente**, con carácter general, cuando sus ingresos no superen tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM. El IPREM mensual es de 537,84 €; por unidad familiar: 537,84€ x 3= 1.613,52€) y los gastos de alquiler o hipoteca superen el 30% de estos ingresos, sumados suministros básicos.

En tercer lugar, se amplían los plazos de suspensión de los procedimientos de desahucio a dos meses para personas físicas y cuatro meses para personas jurídicas (anteriormente los plazos eran de 1 y 3 meses, respectivamente)

8. **Recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados.** Se modula el recargo del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) que los ayuntamientos pueden exigir a los tenedores de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente. Se aplicará a aquellas viviendas vacías durante más de dos años (con un mínimo de cuatro viviendas por propietario), salvo causas justificadas de desocupación, tasadas por ley.

9. **Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.** La Disposición Transitoria Cuarta establece que los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, **continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, aunque si las partes lo acuerdan, podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.**