

**ASUNTO: Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.**

**Estimado/a asociado/a:**

Esta ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda. Además, regula el contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional y de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda.

Aparte de sistematizar diferentes derechos y deberes ya existentes y de otros aspectos dogmáticos se destacan los siguientes apartados que afectan a la actividad del sector.

**VIVIENDA PROTEGIDA**

El artículo 3 contiene un catálogo de definiciones y, en base a las mismas destacamos las siguientes novedades en cuanto a la vivienda protegida:

Define la **vivienda protegida** como aquella sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, diferenciando:

**Vivienda social:** Es la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades. Podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

**Vivienda protegida de precio limitado:** Se trata de aquella vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.

Además, regula la **vivienda asequible incentivada**, definiéndola como aquella vivienda de titularidad privada, a cuyo titular la Administración otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.

La **calificación** de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales.

Se incrementan los porcentajes de **reserva** de suelo para vivienda protegida, del 30 al 40 por ciento en el suelo urbanizable (actuaciones de nueva urbanización), y del 10 al 20 por ciento en suelo urbano no consolidado (actuaciones de reforma o renovación de la urbanización).

La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el **suelo de reserva** para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de **alquiler**. Este porcentaje no podrá ser inferior al **50 %**, salvo en casos excepcionales.

Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan declarado uno o más ámbitos como **zonas de mercado residencial tensionado**, el suelo obtenido deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.

Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, estarán sometidas a un **régimen de protección pública permanente** que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.

En el resto de los supuestos, las viviendas protegidas estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que pueda prever la normativa para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como mínimo deberá ser de **30 años**.

#### GRAN TENEDOR Y MERCADO TENSIONADO

Se define como **gran tenedor** a 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 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser

rebajada en zonas de mercado residencial tensionado a **cinco inmuebles** urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito.

Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, 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.

La declaración de una zona de mercado residencial tensionado requerirá la elaboración de una **memoria** que justifique una de las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros, supere el **treinta por ciento** de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los últimos cinco años, un porcentaje de crecimiento acumulado un **3%** superior al porcentaje de crecimiento acumulado del IPC autonómico.

La declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse mediante el siguiente **proceso**:

a) Un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo, entre otros indicadores:

- los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo;
- los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo.
- los precios de vivienda,
- la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

b) Un trámite de **información pública** en el que deberá ponerse a disposición la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios, la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios.

c) La **resolución** del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá estar **motivada** en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, para atender la demanda de vivienda habitual y, a precio razonable. La resolución deberá ser comunicada al Ministerio.

d) La **vigencia** de la declaración de zona de mercado residencial tensionado será de **tres años**, pudiendo prorrogarse anualmente, cuando subsistan las circunstancias.

La **declaración**, de zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, de un plan específico que propondrá las **medidas** necesarias para la corrección de los desequilibrios y un calendario de desarrollo.

Las Administraciones públicas podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas.

En la memoria se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado y considerando la información aportada las Administraciones Públicas podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.

Cuando una vivienda vaya a ser objeto de **arrendamiento** en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario deberá indicar tal circunstancia e informar de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años.

Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en una zona de mercado residencial tensionado en que finalice el periodo de prórroga obligatoria tendrán una **prórroga extraordinaria** del contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de **tres años**, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

En los **nuevos contratos** de arrendamiento en una zona de mercado residencial tensionado la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, 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.

En los casos en que el arrendador sea un **gran tenedor** de vivienda y el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al **sistema de índices de precios de referencia**.

### INDICE DE PRECIOS DE REFERENCIA

La disposición final primera, con objeto de limitar el incremento en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, establece una nueva disposición adicional en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, encomendando al Instituto Nacional de Estadística la definición, antes de la finalización del año 2024, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

A la entrada en vigor de la ley se iniciará un proceso específico de colaboración entre el Ministerio y las comunidades autónomas que hayan desarrollado sistemas de referencia del precio del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales para asegurar la colaboración entre sistemas, la atención a las especificidades territoriales que deban tenerse en cuenta, así como el establecimiento de plazos para agilizar su aplicación efectiva.

La resolución del Departamento ministerial competente en materia de vivienda que apruebe el sistema de índices de precios de referencia se realizará por ámbitos territoriales, considerando las bases de datos, sistemas y metodologías desarrolladas por las distintas comunidades autónomas y asegurando en todo caso la coordinación técnica.

### MODIFICACIONES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Además de las **limitaciones del incremento** del precio establecidas en las zonas del mercado tensionado, con carácter general se incorporan en la ley determinadas modificaciones de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, contenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos:

- **Prórroga** extraordinaria de un año por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica en los contratos de arrendamiento de vivienda.
- Los **gastos de gestión** inmobiliaria y los de formalización del contrato serán siempre a cargo del arrendador.
- Limitación de la actualización de la **renta** de los contratos de arrendamiento de vivienda. El contrato de alquiler cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023, podrá negociar con el arrendador el incremento con sujeción a las siguientes condiciones:

A) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad. B) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.

La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al tres por ciento.

#### MODIFICACIONES EN EL PROCESO DE DESAHUCIO

Se procede a la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto al proceso de desahucio, destacando lo siguiente:

No se admitirán la **demanda**, que pretendan la recuperación de la posesión de una vivienda, en que no se especifique:

- a) Si el inmueble constituye vivienda habitual
- b) Si la parte demandante es gran tenedora de vivienda, y en caso contrario adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.
- c) En el caso de que la demandante sea gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento del ocupante de la vivienda, por los servicios sociales designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito último exigido también podrá cumplirse mediante la declaración responsable emitida por la parte actora o documento acreditativo de los servicios competentes.

En el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora y el inmueble constituya vivienda habitual y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al **procedimiento de conciliación o intermediación**.

Cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda y hubiera presentado con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad, en el oficio a las Administraciones públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo, la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad.

Recibida dicha comunicación el letrado de la Administración de Justicia dará traslado para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas.

Transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones Públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de **suspensión de dos meses** si el demandante es una persona física **o de cuatro** meses si se trata de una persona jurídica.

Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo máximo de suspensión se alzarán éstas automáticamente y continuará el procedimiento.

El tribunal tomará la decisión apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

El tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual.

Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el **lanzamiento** de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de

situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación.

En todos los casos de desahucio el señalamiento del lanzamiento incluirá el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo.

#### MEDIDAS FISCALES: IRPF E IBI

Se establece una nueva regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (**IRPF**), a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual. Para ello, se establece en los nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción del 50%, que podrá incrementarse en función de los siguientes criterios:

- Hasta el 90% por bajada de la renta en zona tensionada. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.
- Hasta un 70% en alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas. También en el caso de Vivienda asequible incentivada o protegida arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
- Hasta un 60% por obras de rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

Se modifica el recargo a los inmuebles de uso residencial **desocupados** con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, **IBI**, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley.

Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

Se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación.

**Se adjunta la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.**

Esperando que esta información sea de su interés, reciba un cordial saludo.