

LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Hoy ha quedado publicada en el BOE la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (la "**Ley de Vivienda**"), que entra en vigor mañana, 26 de mayo (a salvo de la disposición final segunda relativa a medidas fiscales relativas aplicables al IRPF, que entra en vigor el 1 de enero de 2024), la cual presenta una serie de novedades a tener en cuenta por diversos agentes del mercado inmobiliario tales como grandes tenedores, fondos de inversión o promotores.

CONCEPTO DE GRAN TENEDOR

Varias de las medidas previstas en la Ley de Vivienda aplican a quienes esta define como Grandes Tenedores: personas físicas o jurídicas titulares de (a) más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial (las CC.AA. pueden reducir el número de inmuebles hasta 5 o más), o (b) una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

MEDIDAS DE CONTENCIÓN DE RENTAS

La Ley de Vivienda incluye una batería de medidas para contener rentas, algunas de las cuales aplican a contratos actualmente en vigor, mientras que otras resultarán aplicables a aquellos que se firmen en adelante. Los contratos afectados son los que la Ley de Arrendamientos Urbanos ("**LAU**") define como de arrendamiento de vivienda, si bien se prevé que un grupo de trabajo avance en una propuesta de regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto de vivienda (particularmente, los de vivienda por temporada).

MEDIDAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Algunas de estas medidas resultarán directamente aplicables tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, siendo las más destacables las siguientes.

1. Topes a las revisiones de renta durante 2023 y 2024. Creación de nuevo índice de referencia que sustituya al IPC

Se mantiene el tope que ya venía aplicando para las revisiones anuales de renta a practicar durante 2023 (que, para Grandes Tenedores, conlleva que la subida de la renta esté capada a un 2%), y se crea un nuevo tope para las revisiones a tener lugar durante 2024 (que, para Grandes Tenedores, se fija en el 3%). Además, se insta al INE a que defina, antes

Aspectos clave

- Consolidación de topes a la revisión de renta durante 2023 y 2024, y aspiración a desterrar al IPC como índice de referencia.
- Se reserva a las CC.AA. la potestad de declarar zonas de mercado residencial tensionado donde apliquen distintos mecanismos para limitar la subida de rentas.
- Previsión de recargos de hasta el 150% en el IBI de viviendas permanentemente vacías.
- Incremento de los porcentajes de suelo a reservar para vivienda protegida en actuaciones urbanísticas.
- Vinculación de los regímenes de vivienda protegida a un plazo indefinido (salvo excepciones).
- Nueva definición de parámetros para colectivos en situación de vulnerabilidad.
- Intervención de las administraciones competentes en los procedimientos judiciales que impliquen la reposición de viviendas.
- Obligatoriedad del trámite de conciliación para Grandes Tenedores.
- Mayor dificultad en los trabajos preparatorios de demandas de juicio verbal de recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria.
- Definición de un mayor número de trámites en estos procesos.

de fin de 2024, un nuevo índice de referencia que sustituya al IPC a los efectos de determinar el tope de las revisiones anuales de renta.

2. Prórroga extraordinaria para arrendatarios vulnerables

Aquellos arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica - debidamente acreditada - podrán solicitar, a la finalización del plazo mínimo o las prórrogas previstas en la LAU, una prórroga anual extraordinaria de su contrato en los mismos términos, que será de obligada aceptación para aquellos arrendadores que sean Grandes Tenedores.

3. Imputación de los gastos de agencia al arrendador

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato correrán a cargo del arrendador.

MEDIDAS CUYA APLICACIÓN DEPENDE DE LAS CC.AA.

Al ser las CC.AA. las Administraciones competentes en materia de vivienda, la aplicación de otra serie de medidas requerirá del correspondiente desarrollo previo por parte de las distintas CC.AA., por lo que no es descartable que algunas de ellas no lleguen a aplicarse en ciertas CC.AA. De estas otras medidas, las más reseñables son las siguientes:

1. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado

Las CC.AA. podrán declarar como zonas de mercado residencial tensionado ("**Zonas Tensionadas**") aquellos territorios en los que (a) la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal/familiar, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios de los hogares, y/o (b) el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los 5 años anteriores a la declaración como Zona Tensionada un porcentaje de crecimiento acumulado al menos 3 puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del IPC de la C.A. correspondiente. Tal declaración permanecerá en vigor durante un plazo de 3 años (prorrogable anualmente si persisten las circunstancias que la motivaron) y podrá dar pie a que las Administraciones exijan cierta información a Grandes Tenedores con inmuebles allí ubicados.

2. Prórroga extraordinaria de contratos en Zonas Tensionadas

Aquellos arrendatarios de viviendas ubicadas en Zonas Tensionadas podrán solicitar, a la finalización del plazo mínimo o las prórrogas previstas en la LAU, la prórroga extraordinaria de su contrato en los mismos términos por plazos anuales (con un máximo de 3 años), que será de obligada aceptación para los arrendadores excepto en ciertos supuestos tasados.

3. Topes a la renta de nuevos contratos en Zonas Tensionadas

La renta de nuevos contratos sobre viviendas ubicadas en Zonas Tensionadas no podrá exceder de la última que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda (una vez actualizada conforme a las reglas de revisión anual del contrato anterior), sin que se puedan repercutir al arrendatario gastos distintos de los previstos en el contrato anterior. Excepcionalmente, la nueva renta podrá incrementarse en hasta un 10% respecto a la última en vigor, si se han realizado ciertas reformas durante los 2 años anteriores o se ha fijado un plazo de al menos 10 años.

Sin perjuicio de lo anterior, respecto a aquellos contratos que se firmen una vez se haya aprobado el sistema de índices de precios de referencia sobre viviendas sitas en Zonas Tensionadas cuyo propietario fuese un Gran Tenedor, la renta no podrá exceder del límite establecido por el citado sistema. Esta limitación podrá aplicar también cuando la vivienda esté en Zona Tensionada y no haya estado arrendada durante los últimos 5 años.

RECARGOS EN EL IBI DE VIVIENDAS VACÍAS

Los Ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles ("IBI") de aquellos inmuebles de uso residencial que (i) permanezcan desocupados, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a 2 años, y (ii) pertenezcan a titulares de 4 o más inmuebles residenciales. El recargo podrá ser de hasta el 100% cuando el periodo de desocupación sea superior a 3 años, y de hasta el 150% cuando el titular del inmueble lo sea de 2 o más inmuebles residenciales que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

MEDIDAS RELATIVAS A VIVIENDA PROTEGIDA

La Ley de Vivienda introduce también ciertas modificaciones en materia de vivienda protegida, siendo las más relevantes las que siguen:

1. Suelo de reserva para vivienda protegida

Los porcentajes mínimos que conforme a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana han de constituir el suelo de reserva para vivienda protegida pasan de (a) un 30 a un 40% en actuaciones de nueva urbanización en suelo rural, y (b) un 10 a un 20% en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbano. **La calificación de un suelo como de reserva para vivienda protegida no podrá modificarse, salvo en casos excepcionales.** Además, se insta a las CC.AA. a establecer el porcentaje del citado suelo de reserva que deberá ser destinado a algún régimen en alquiler, que por regla general no podrá ser inferior al 50%.

2. Régimen de protección permanente

El régimen de protección de las viviendas construidas en suelo de reserva permanecerá vigente por tiempo indefinido, excluyéndose la descalificación mientras se mantenga la calificación de dicho suelo. En cuanto al resto de viviendas protegidas, también estarán sujetas a un régimen de protección permanente, salvo que su descalificación o el establecimiento de un plazo definido (que no podrá ser inferior a 30 años) se deba a causa justificada debidamente motivada por la C.A. correspondiente; en caso de descalificación y posterior venta de alguna de estas viviendas, la normativa correspondiente podrá exigir la devolución de la totalidad (o parte) de las ayudas recibidas. Lo anterior no aplica a viviendas protegidas calificadas definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Vivienda.

3. Cesión de aprovechamiento urbanístico

En aquellos municipios en los que se haya declarado una o más Zonas Tensionadas, el suelo obtenido en cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico deberá destinarse, por regla general, a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales.

4. Compatibilidad con suelos dotacionales

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

MEDIDAS RELATIVAS AL PROCESO JUDICIAL DE REPOSESIÓN DE LA VIVIENDA

La Ley de Vivienda también establece un conjunto de medidas tendentes a proteger a colectivos en riesgo de vulnerabilidad ante procedimientos judiciales cuya finalidad sea recuperar la posesión del inmueble que constituye su vivienda habitual. La mayor parte de estas medidas se implementan a través de la modificación del articulado de la Ley de Enjuiciamiento Civil ("LEC").

La nueva regulación afecta principalmente a dos procedimientos: los juicios verbales para recuperar la posesión y las ejecuciones hipotecarias.

Aunque muchas de estas medidas afectan exclusivamente a los Grandes Tenedores, también hay medidas de calado que son de aplicación general.

1. Definición de vulnerabilidad en la Ley de Vivienda

Se establecen nuevos parámetros de vulnerabilidad para definir quiénes deben beneficiarse de medidas especiales de protección en procesos de desahucio de inquilinos y ocupantes de una vivienda. Será "hogar vulnerable" aquel que cumpla cumulativamente dos condiciones:

- que el gasto por renta y suministros (agua, gas y telecomunicaciones) suponga más del 30% de los ingresos de la unidad familiar. La redacción del precepto sugiere que este requisito sólo resulta aplicable en supuestos de desahucio por falta de pago; y
- que el conjunto de ingresos no alcance 3 veces el IPREM mensual (el IPREM mensual para el año 2023 está fijado en 600 euros), esto es, que los ingresos no superen los 1.800 euros mensuales con posibilidad de incrementar esa cifra ante situaciones concretas (hijos, hijos con discapacidad, familias monoparentales, personas mayores de 65 años a cargo etc.).

Con el fin de apreciar la existencia vulnerabilidad, al margen de lo indicado anteriormente, el juez podrá tomar en consideración que alguno de los ocupantes de la vivienda sea una persona dependiente, menor de edad y/o víctima de la violencia de genero.

La Ley de Vivienda no prevé que estos nuevos parámetros resulten aplicables a los procedimientos de ejecución hipotecaria, sino que limita su aplicación a los juicios verbales de recuperación de la posesión de un inmueble (demandas de desahucio de inquilinos y ocupantes).

2. Intervención de las Administraciones competentes

Muchas de las modificaciones implementadas en la LEC son tendentes a garantizar la intervención en el procedimiento judicial de las administraciones competentes en materia de vivienda, asistencia social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de vulnerabilidad social cuando sea necesario para establecer medidas de protección.

Con esta finalidad, se establece -entre otros- la notificación de oficio a estos organismos cada vez que se fije judicialmente una fecha para el

lanzamiento de los ocupantes de una vivienda. Asimismo, se establece la necesidad de obtener un informe preceptivo sobre la situación de vulnerabilidad del demandado (el "**Informe de Vulnerabilidad**") en determinados procedimientos de recuperación de la posesión de un bien inmueble y de ejecución hipotecaria.

En los juicios verbales de recuperación de la posesión, se concede además un plazo de alegaciones a la Administración Pública, con el fin de determinar la existencia de situación de vulnerabilidad y las medidas a implementar.

3. Modificación de los requisitos documentales en la interposición de demandas

La Ley de Vivienda modifica los requisitos documentales en las demandas de recuperación de la posesión de activos inmobiliarios y de ejecución hipotecaria.

En las primeras, los realmente afectados son los Grandes Tenedores, que tienen la obligación de aportar, junto con la demanda de juicio verbal, el Informe de Vulnerabilidad y la prueba de haber iniciado un proceso de conciliación o intermediación ante las autoridades competentes en materia de vivienda (dependientes de las CC.AA.) cuando exista ese riesgo de vulnerabilidad.

En las segundas, cualquiera que pretenda iniciar una ejecución hipotecaria contra un bien inmueble que pueda constituir la vivienda habitual del ejecutado tendrá que aportar el Informe de Vulnerabilidad indicado. Sólo los Grandes Tenedores están obligados a aportar prueba de haber iniciado el procedimiento de conciliación o intermediación antedicho.

4. Posible suspensión de los procedimientos de recuperación de la posesión

La Ley de Vivienda incorpora una serie de trámites adicionales en los juicios verbales de recuperación de la posesión, que pueden concluir en la suspensión del procedimiento por un plazo de 2 meses (si el demandante es una persona física) o de 4 meses (si el demandante es una persona jurídica) para que se adopten las medidas de protección propuestas por la Administración Pública. Estos trámites tenderán a alargar el plazo para la tramitación de estos procedimientos, cuya media se encuentra en 9-10 meses¹.

Cabe mencionar que estos trámites adicionales desnaturalizan el procedimiento de tutela sumaria ante supuestos de ocupación ilegal que incorporó la Ley 5/2018 de 11 de junio (cuya constitucionalidad fue confirmada por el Tribunal Constitucional en sentencia de 28 de febrero de 2019).

5. Acreditación de la ausencia de vulnerabilidad en ejecuciones en curso

La nueva regulación prevé que en todos los procedimientos de ejecución hipotecaria en los que el acreedor sea un Gran Tenedor deberá aportarse la documentación pertinente para acreditar si el demandado está o no en situación de vulnerabilidad. En caso de que exista esa situación de

¹ Según datos publicados por el CGPJ.

vulnerabilidad, el Gran Tenedor deberá aportar prueba de haberse sometido al correspondiente proceso de conciliación o intermediación.

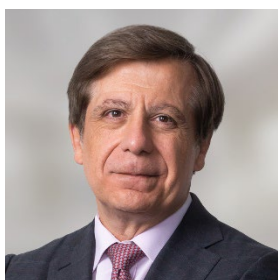
6. Reanudación de ejecuciones suspendidas por la regulación COVID

Los desahucios y lanzamientos de arrendatarios en riesgo de vulnerabilidad suspendidos por la normativa COVID, medida en vigor hasta el 30 de junio de 2023, no se reanudarán a partir de esa fecha salvo que el Gran Tenedor lo solicite expresamente y, además, acredite que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación correspondiente. Esto implica un alargamiento de la medida suspensiva *de facto*, probablemente como mínimo, hasta finales de 2023.

Ante la entrada en vigor de la norma, cabe esperar un impacto significativo al alza en los tiempos de preparación de las demandas de recuperación de la posesión y de ejecución hipotecaria, como consecuencia de la carga documental adicional cuya disposición no depende del demandante, así como en la duración de la tramitación del procedimiento.

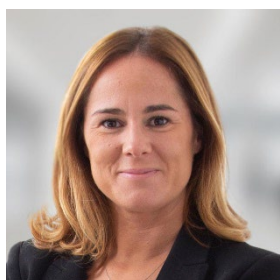
Además, si no se adoptan las necesarias medidas de acompañamiento a la entrada en vigor de la Ley, podrían producirse cuellos de botella en las administraciones competentes por el aumento de peticiones de Informes de Vulnerabilidad y/o procesos de conciliación o intermediación. Será importante que estas administraciones sean dotadas de los recursos necesarios para afrontar las medidas que impone la Ley de Vivienda.

CONTACTOS



Carlos Portocarrero
Partner

T +34 91 590 7510
E carlos.portocarrero
@cliffordchance.com



Laura del Campo
Senior Associate

T +34 91 590 9479
E laura.delcampo
@cliffordchance.com



Andrés Tirado
Associate

T +34 91 590 4125
E andres.tirado
@cliffordchance.com

This publication does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

www.cliffordchance.com

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110,
28046 Madrid, Spain

© Clifford Chance 2023

Abu Dhabi • Amsterdam • Bangkok •
Barcelona • Beijing • Brussels • Bucharest •
Casablanca • Doha • Dubai • Düsseldorf •
Frankfurt • Hong Kong • Istanbul • Jakarta* •
London • Luxembourg • Madrid • Milan •
Munich • New York • Paris • Perth • Prague •
Rome • São Paulo • Seoul • Shanghai •
Singapore • Sydney • Tokyo • Warsaw •
Washington, D.C.

*Linda Widyati & Partners in association with
Clifford Chance.

Clifford Chance has a co-operation agreement
with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm
in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship
with Redcliffe Partners in Ukraine.