

Preguntas y respuestas frecuentes

LEY DE VIVIENDA



1. ¿CUÁNDO ENTRA EN VIGOR LA LEY?

La ley entra en vigor el día 26 de abril de 2023, si bien la aplicación íntegra de su articulado será gradual. Las medidas de contención de rentas de los nuevos contratos de alquiler no se aplican todavía, ya que dependen de las resoluciones de zonas de mercado residencial tensionado que todavía no se han tramitado, como tampoco lo está el índice de referencia de precios del alquiler.

2. ¿LOS TOPES DE LA RENTA AFECTAN A LOS NUEVOS CONTRATOS?

Hasta que no se hayan aprobado las zonas de mercado tensionado, la renta de los nuevos contratos es la que libremente determinen las partes. Una vez determinadas, será necesario, en primer lugar, verificar si la zona donde se ubica la vivienda ha sido declarada o no zona de mercado de vivienda residencial tensionada. Si no lo está, la renta seguirá siendo la que las partes libremente determinen.

3. SI LA VIVIENDA SE ENCUENTRA DENTRO DE ZONA DE MERCADO TENSIONADO, ¿QUÉ PASOS DEBO SEGUIR PARA DETERMINAR LA RENTA DEL NUEVO CONTRATO?

Una vez verificada la ubicación en zona de mercado tensionado, deberás comprobar si la vivienda ha sido sujeta a un contrato vigente dentro de los últimos 5 años y si el arrendador es o no gran tenedor.

4. UNA VEZ TENGAS UBICADA LA VIVIENDA EN ZONA TENSIONADA, TENGAS DATOS DE SI HA SIDO AFECTADA O NO POR CONTRATO VIGENTE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS Y SI EL ARRENDADOR ES O NO GRAN TENEDOR, ¿CÓMO DEBES PROCEDER?

■ En caso de **NO haber sido alquilada los últimos 5 años**, la renta será la que libremente determinen las partes, salvo que la declaración de zona tensionada incluya estas viviendas sin contrato previo. En este supuesto, para determinar la renta se aplicará el índice de referencia de precios de alquiler publicados del MITMA. Mientras no se publiquen será lo que libremente determinen las partes. **NO HAY QUE CONSIDERAR SI ES O NO GRAN TENEDOR.**

■ En caso de **Sí haber sido alquilada en los últimos 5 años**, la renta a determinar dependerá de si la propiedad es o no gran tenedor.

■ En caso de que **NO sea GRAN TENEDOR**, la renta no podrá superar la última renta del contrato. Se entiende que lo será la renta inicial actualizada según la cláusula de actualización fijada por las partes en el contrato. Tampoco podrás repercutir en el nuevo contrato cuotas o gastos* que no hubieran estado fijadas en el contrato anterior.

**Recuerda que si en el anterior contrato, a pesar de determinar que la parte arrendataria se hacía cargo, los conceptos e importes no habían sido cuantificados de forma individualizada en el contrato, el importe total abonado como renta las tenía incluidas y ahora no podrás desglosarlas.*

■ En caso de que **Sí sea GRAN TENEDOR**, una vez tengas calculada la renta de acuerdo con el criterio fijado por los NO GRANDES TENEDORES, deberás también calcular la renta de acuerdo con los índices de referencia de los precios de alquiler publicados. Una vez tengas estos dos datos, tendrás que comparar ambos y tener en cuenta que la renta del nuevo contrato no podrá superar la que resulte de la aplicación de los índices. Es decir, si la renta del anterior contrato actualizada supera el índice, deberás aplicar como límite de la nueva renta la que resulte del índice, y si es inferior, tendrás que sujetarte a este valor, dado que la ley prioriza que la nueva renta sea aquella que resulte más favorable al arrendatario.

5. ¿HAY SUPUESTOS QUE ME PERMITEN INCREMENTAR LA RENTA?

Sí, se podrá incrementar en un máximo del 10 % aplicado sobre la renta del contrato anterior actualizada en los siguientes supuestos:

- ▶ En caso de obras de rehabilitación (criterios art. 41 del reglamento IRPF) terminadas en los 2 años anteriores a la fecha del nuevo contrato.
- ▶ Obras de rehabilitación o mejora en los 2 años anteriores que supongan un ahorro de energía primaria no renovable del 30 % (se puede acreditar a dos certificados antes -máximo de dos años de la obra- y después de las obras).
- ▶ Obras de mejora de accesibilidad en los 2 años anteriores (acreditar).
- ▶ En contratos de duración de 10 o más años o cuando el mecanismo de prórroga voluntaria permita al arrendatario acceder por un período de 10 o más años.

6. ¿QUÉ DEBES HACER SI NO ESTÁN PUBLICADOS LOS ÍNDICES DE PRECIOS DEL ALQUILER?

Mientras no se aprueben los nuevos índices de referencia estatales, en los supuestos de gran tenedor habrá que aplicar la renta del contrato vigente en los últimos 5 años (siempre que se encuentre en zona tensionada). Una vez se hayan publicado, no tendrán ninguna incidencia en los contratos firmados a partir de la entrada en vigor de la ley ni tampoco en los vigentes en ese momento.

7. ¿CUÁNDO ESTARÁN PUBLICADAS LAS ZONAS TENSIONADAS?

La determinación de las zonas tensionadas requiere un procedimiento en el que existe un período de información pública, estudios de distribución de la población, los hogares, sus estructuras y dinámica, sobre la oferta, precios, tipología de viviendas, etc., una memoria justificativa y un detalle de las medidas correctoras del desequilibrio que la declaración pone de manifiesto. Una vez la administración que resulte competente determine la resolución del procedimiento de limitación de la zona tensionada, lo comunicará al MITMA para su publicación. La declaración de zona de mercado residencial tensionado tendrá una vigencia de 3 años y trimestralmente el MITMA publicará una relación actualizada de las zonas que hayan sido declaradas. Todo este procedimiento nos lleva a tiempo de duración indeterminado, si bien la previsión es que se pueda alargar varias semanas.

8. ¿Y LOS ÍNDICES? ¿SIRVE EL ÍNDICE CATALÁN?

Los índices de precios de referencia están pendientes de aprobación. La ley prevé, en su disposición adicional primera a partir de la entrada en vigor de la Ley, la creación de una base de datos de contratos de arrendamiento mediante procedimiento de colaboración entre el MITMA y aquellas CCAA que tengan desarrollados sistemas de referencia en sus respectivos ámbitos territoriales y mediante otras fuentes de información de ámbito estatal. El objetivo es desarrollar un sistema de índice de referencia de precios de alquiler de la vivienda establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Dado que la ley contempla la creación de los índices de aplicación a los que la ley se refiere según este nuevo sistema, los índices vigentes en la actualidad en Cataluña no son los que habrá que utilizar para conformar el cálculo que permita determinar la renta que resulte de aplicación.

En cualquier caso, esto no afecta a la obligatoriedad en los contratos que se suscriban en el ámbito territorial de Cataluña de hacer constar, como hasta ahora, el índice de referencia publicado por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, que ha sido actualizado en el mes de mayo de 2023.

9. ¿PUEDO REPERCUTIR EL IBI Y LAS CUOTAS DE LA COMUNIDAD?

En aquellos contratos nuevos que no tengan como referente ningún contrato vigente en los 5 años anteriores, de acuerdo con la LAU (art.20) lo podrás hacer, siempre que conste en el contrato y se detallen los conceptos y los importes de forma separada en la renta.

En caso de que el nuevo contrato venga referenciado por el anterior, solo lo podrás hacer si así estaba previsto. En aquellos supuestos en que, a pesar de determinar el contrato que la parte arrendataria se hacía cargo, los conceptos e importes no habían sido cuantificados de forma individualizada, no se podrá hacer la repercusión, ya que el importe total abonado por el arrendatario lo era de forma global como renta y no las tenía desglosadas. Esto significa que los gastos estaban incluidos en la renta.

10. ¿QUÉ DEBO HACER SI EL CONTRATO ANTERIOR ESTABA SUJETO A LA LAU DEL 64?

En el supuesto de que el contrato vigente en los últimos 5 años estuviera sujeto a la LAU de 1964, según a criterio de esta asesoría, la ley no los excluye. De modo que, por un criterio de prudencia y pese a la controversia interpretativa que esta situación produce, **aconsejamos que la renta a tener en cuenta sea aquella que conste en el contrato suscrito, a la que habrá que aplicar, como ya se ha dicho en otras respuestas, la actualización pactada contractualmente.** En caso de que no se hubiera previsto contractualmente, y toda vez que la LAU de 1994 permitió la actualización por IPC en aquellos contratos que tenían la renta congelada hasta ese momento, la actualización de la nueva ley deberá ir referenciada al período de aplicación del IPC a partir de 1994.

11. ¿QUIÉN TIENE LA CONDICIÓN DE GRAN TENEDOR?

Gran tenedor a efectos de la nueva ley y, a sus solos efectos, lo es:

- ▶ La persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles de naturaleza urbana de uso residencial o de una superficie construida de más de 1500 m² de uso residencial (excepto garajes y trasteros) (artículo 3 k).

Las CCAA podrán, en las zonas tensionadas, rebajar el número de 10 inmuebles a 5 o más, si bien estos habrán de estar ubicados dentro de los límites de una misma área tensionada.

Los grandes tenedores estarán obligados a facilitar información a las administraciones competentes en materia de vivienda del uso y destino de sus viviendas. Estarán obligados a suministrar dicha información en cumplimiento del deber de información (artículo 19).

12. QUÉ INFORMACIÓN DEBES FACILITAR AL INQUILINO O COMPRADOR DE UNA VIVIENDA

La ley fija en el artículo 31 la información de carácter básico a facilitar a los interesados, que no difiere de la que ya detalla la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña, si bien cabe resaltar dos que no constan, como es facilitar la identificación (nombre y apellido) de los posibles interesados antes de formalizar la operación o de la entrega de cualquier cantidad a cuenta. Y, si así lo pide el interesado, información sobre la detección en la vivienda de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

El requerimiento de la identificación no infringe la LOPD, si bien, por razones de reciprocidad y para garantizar el uso que de las mismas puede hacer el interesado, en el documento que se le entregue debe hacerse constar que no puede hacer uso, que se le facilita a su requerimiento y a los exclusivos efectos informativos previstos por la ley y como complemento para poder acreditar la entrega de la información al interesado, disponer de sus sus datos.

También será necesario informar en el caso del arrendamiento y antes de su formalización de la cuantía de la última renta del contrato de alquiler de vivienda que haya estado vigente en los últimos 5 años, y el valor que le puede corresponder dado el índice de referencia de precio de alquiler que le resulte de aplicación.

13. QUÉ INFORMACIÓN DEBES HACER CONSTAR EN EL CONTRATO

En aquellas viviendas que deban ser alquiladas como vivienda habitual ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado deberá hacerse constar este hecho y la cuantía de la última renta del contrato de alquiler de vivienda que haya estado vigente en los últimos 5 años, y el valor que le puede corresponder teniendo en cuenta el índice de referencia de precio de alquiler que le resulte de aplicación.

14. ¿ES POSIBLE COBRAR EN EL ARRENDATARIO LA COMISIÓN DE LA GESTIÓN DEL ARRENDAMIENTO?

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

En este supuesto, la comisión que de forma más o menos generalizada se facturaba al arrendatario como práctica habitual, no se podrá realizar. Se equipara a lo que ya teníamos en caso de que el arrendador fuera una persona jurídica. Ahora bien, todos aquellos servicios que estén directamente vinculados a la gestión del arrendamiento en beneficio del arrendador, entendemos que sí le pueden ser facturados directamente. Por estos servicios repercutibles al inquilino estarían incluidos entre otros los cambios de suministros, las visitas adicionales por verificaciones de mediciones u otros motivos o la gestión de la declaración fiscal del modelo 300.

Esta norma no admite pacto en contra y resulta de aplicación desde su entrada en vigor.

15. ¿ES POSIBLE HACER UN DOCUMENTO DE ENCARGO AL ARRENDATARIO?

La actividad del agente lo es como mediador o por vía de la representación de una de las partes, de forma que si el arrendatario pide los servicios del agente y el agente no tiene en cartera ni gestiona una vivienda de las características que el futuro arrendatario le pide y, en consecuencia, el agente debe realizar una prospección del mercado para localizar la vivienda que se adecue a sus necesidades, entendemos que sí se puede suscribir el encargo y puede retribuirse. La representación de ambas partes puede entrar en colisión, pues intereses de ambas pueden ser contradictorios y la representación exige actuar en nombre y por cuenta de la parte representada.

16. ¿ME PUEDEN SANCIONAR PARA INCUMPIR LA LEY?

La ley no recoge ningún régimen sancionador propio y no se puede aplicar el régimen sancionador de la ley catalana, ya que las conductas objeto de sanción deben estar tipificadas de forma clara y concreta. Así, no se pueden sancionar conductas que no estén previamente identificadas. Sin embargo, si no se respeta cuando sea de aplicación un tope en la renta, el inquilino podrá interponer la pertinente reclamación a los tribunales que se resolverá según sea la petición que formule, si bien no podrá, por ahora, recaer ninguna sanción de carácter administrativo.

17. ¿EL INQUILINO TIENE DERECHO A ALGUNA PRÓRROGA?

La disposición final primera de la ley modifica, entre otros, el artículo 10 de la LAU de 1994 y prevé la aplicación de prórrogas para los nuevos contratos suscritos a partir de la entrada en vigor de ley, de forma que los contratos vigentes no se verán afectados y continuarán sujetos al régimen jurídico que les estaba de aplicación.

Las prórrogas para los nuevos contratos son:

- Se mantiene la prórroga obligatoria por períodos anuales hasta un máximo de 3, salvo que el arrendatario manifieste con un plazo de 2 meses de antelación su voluntad de no acceder.
- Se añade una prórroga extraordinaria de 1 año (después de las legales y las tácitas) en caso de que el arrendador sea un gran tenedor y el arrendatario, llegado el momento, solicite acogerse a él por encontrarse en una situación de vulnerabilidad social y económica, extremo que podrá acreditar mediante informe de los servicios sociales realizado dentro del último año.
- Se añade una posibilidad de una prórroga también de carácter extraordinario, con independencia de si el arrendador es o no es gran tenedor, que afectará a aquellas viviendas que se encuentren en zona de mercado de vivienda residencial tensionada, en el momento que finalice el período de prórroga obligatoria o tácita. En este supuesto, el arrendatario podrá disfrutar de una prórroga de hasta tres años en las mismas condiciones del contrato suscrito, que deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador salvo que las partes de mutuo acuerdo hayan fijado otros plazos o condiciones, se haya suscrito un nuevo contrato con las limitaciones de la renta que resulten de aplicación o tenga necesidad de la vivienda y así conste en el contrato.

18. ¿QUÉ PASA SI EL ARRENDATARIO DEJA DE PAGAR LA RENTA O ACABADO EL CONTRATO NO ABANDONA LA VIVIENDA?

Ambos supuestos tienen el mismo tratamiento (disposición final quinta, apartado 2):

La interposición del desahucio requiere especificar:

- Si la vivienda tiene la condición de vivienda habitual por quien la ocupa.
- Si el propietario es gran tenedor o bien acredite que no lo es (certificado Registro Propiedad donde conste la relación de sus propiedades).
- En el supuesto de gran tenedor, deberá acreditar que la persona demandada en la vivienda no es una persona vulnerable y en caso de serlo, deberá acreditar haberse sometido, con carácter previo a la interposición de la demanda, al proceso de conciliación o mediación previsto por la ley.

19. ¿CÓMO DEBE ACTUALIZARSE LA RENTA A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY?

La renta por los contratos vigentes **sujetos a la LAU de 1994** podrá ser actualizada de acuerdo con el previsto en el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, salvo pacto entre las partes, hasta el 31 de diciembre de 2023, no podrá superar el Índice de Garantía de Competitividad (2 %) y hasta el 31 de diciembre de 2023 el 3 %.

Los contratos sujetos a la nueva ley (disposición adicional undécima) quedarán sujetos a la aplicación del índice de referencia que el INE definirá antes del 31 de diciembre de 2024. Hasta entonces, en aquellos supuestos en los que se cumpla la anualidad que haya sido objeto de actualización antes de la publicación del citado índice, será necesario aplicar, a falta de pacto, el límite establecido en el decreto-ley más arriba referenciado.

En cualquier caso, será necesario si la publicación del índice por el INE contiene alguna otra previsión que difiera su aplicación hasta el año 2025.

20. ¿LAS BONIFICACIONES FISCALES A QUÉ CONTRATOS SE APLICARÁN?

Los contratos de arrendamiento otorgados a partir de la entrada en vigor de la ley tendrán las siguientes afectaciones fiscales:

Reducción del rendimiento neto positivo en IRPF en relación con los arrendamientos de vivienda:

- Del 90 % si la vivienda se encuentra en zona tensionada y la renta se minorará en un 5 % respecto de la del último contrato vigente dentro de los últimos 5 años.
- Del 70 % si la vivienda se encuentra en zona tensionada y resulte el primer contrato de la vivienda de que se trate, el arrendatario tenga entre 18 y 35 años o cuando el arrendatario tenga la condición de administración pública o entidad sin ánimo de lucro en determinadas condiciones.
- Del 60 % si la vivienda ha sido objeto de rehabilitación en los dos años anteriores a la fecha de celebración del contrato.
- Del 50 % en el resto de supuestos.

ESTE EXTREMO NO ENTRARÁ EN VIGOR HASTA EL 1 DE ENERO DE 2024, POR TANTO AFECTARÁ A LA DECLARACIÓN DEL IRPF A PRESENTAR EN EL AÑO 2025.

21. ¿LAS VIVIENDAS DE USO TEMPORAL TIENEN TOPE EN LA RENTA?

La ley por ahora no toca la actual regulación de las viviendas de uso temporal, si bien la disposición adicional quinta tiene prevista la constitución de un grupo de trabajo para regular estas viviendas destinadas a un uso diferente al de vivienda. Sin embargo, cabe resaltar que en caso de suscribir un contrato de vivienda que se califique de temporal y se destine a vivienda habitual, puede tener la consideración de un contrato otorgado en fraude de ley.

22. ¿LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN AFECTAN TAMBIÉN A LOS COMPRADORES O ARRENDADORES QUE GESTIONAN LA OPERACIÓN POR SU CUENTA?

La ley hace también responsables a los propietarios o arrendadores de las obligaciones de entregar documentación e información, por tanto, en este punto son tratados como los profesionales (art. 30.2).

23. ¿LA MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS AFECTA A LOS LOCALES O A LOS ARRENDAMIENTOS DE USO DIFERENTE A LA VIVIENDA?

No, la ley solo afecta a las viviendas. Los arrendamientos de locales quedan sujetos al régimen de uso distinto al de vivienda, por lo que quedan excluidos, y siguen como hasta ahora en todas sus vertientes. La retribución del agente inmobiliario en estos casos tampoco queda modificada.

24. EN EL CASO DE LOS GRANDES TENEDORES, ¿CÓMO HAN DE COMPUTAR LAS PROPIEDADES INDIVISAS / COMUNIDADES DE BIENES?

En el caso de propiedades indivisas, deben computarse por razón de los m² (1500 m²) que cada copropietario tenga. En el supuesto de que una de ellas lo supere, aquellas viviendas serán consideradas propiedad de un gran tenedor. Por otra parte, cabe recordar que deben computarse las viviendas sobre las que se tenga alguna titularidad aunque no estén destinadas al arrendamiento, como por ejemplo la vivienda habitual y las segundas residencias.

25. ¿LOS INMUEBLES SITUADOS FUERA DE LA ZONA TENSIONADA TAMBIÉN AFECTAN POR LA CONSIDERACIÓN DE GRAN TENEDOR?

Si no existe especificación en la declaración de zona tensionada de la Administración competente, se cuentan todos los inmuebles residenciales (más de 10 o más de 1500 m²) para ser considerado gran tenedor. En caso de que la comunidad autónoma aplique en la declaración de zonas tensionadas la definición singular de gran tenedor a partir de 5 o más inmuebles residenciales, estos 5 o más inmuebles deberán estar situados dentro de la zona de área de mercado tensionada.

26. ¿PUEDO INCORPORAR UNA CLÁUSULA QUE PERMITA INCREMENTAR LA RENTA SI EL LÍMITE FIJADO POR LA LEY FUERA DECLARADO INCONSTITUCIONAL?

La incorporación de una cláusula de estas características puede realizarse, pero no se recomienda, porque podría ser fácilmente declarada nula por un tribunal.

27. ¿SE PUEDE IMPUGNAR UNA DECLARACIÓN DE ZONA RESIDENCIAL DE MERCADO TENSIONADO?

Sí, la resolución de la declaración puede ser recurrida a contencioso-administrativo.

28. ¿CÓMO SE PUEDE SABER SI EL ARRENDATARIO SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD?

La disposición final 5 de la ley, nº 2, regula el mecanismo a seguir para poder acreditar este extremo. Es necesario que el ocupante autorice al arrendador a dirigirse a las administraciones autonómicas y locales competentes, y a los servicios sociales, para obtener el certificado acreditativo de la concurrencia o no de la situación de vulnerabilidad. En caso de falta de autorización o de respuesta de la Administración, la ley establece los plazos dentro de los cuales continuará el procedimiento.

Leyenda:

1 - MITMA: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

2 - CCAA: Comunidades Autónomas.

3 - LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos.

* Esta guía ha sido confeccionada bajo el criterio interpretativo de la asesoría jurídica de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña y el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona.