

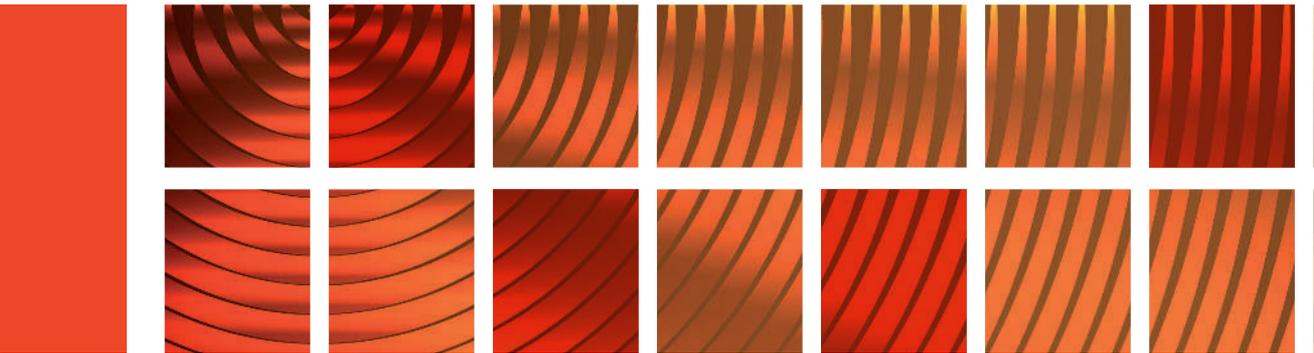
Incluye



Papel

Digital

El régimen legal de los arrendamientos inmobiliarios



El régimen legal de los arrendamientos inmobiliarios

© LA LEY, 2023

© LA LEY Soluciones Legales, S.A.

LA LEY Soluciones Legales, S.A.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@wolterskluwer.es

<https://www.laley.es>

Primera edición: Julio 2023

Depósito Legal: M-22073-2023

ISBN versión papel con complemento electrónico: 978-84-9090-710-8

ISBN versión electrónica: 978-84-9090-711-5

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.

Printed in Spain

© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **LA LEY Soluciones Legales, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

LIMITES EN LA REVISIÓN DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

Es otra de las medidas estrella de la nueva norma que está contemplada en la DF 6ª LV, conforme a las siguientes previsiones:

- La revisión de la renta continuará realizándose al 2% del IGC durante el año 2023, como así tiene previsto el RDL 6/2022, de 29 de marzo, y posteriormente, al 3% del IGC en 2024 quedando desvinculada del IPC.
- A partir de 2025 se creará un nuevo índice inferior a la evolución del IPC.

**ATENCIÓN:**

Se suprime el IPC como índice de referencia para la actualización de renta en el arrendamiento de vivienda, con el fin de topar los aumentos de la renta por la renovación anual.

De este modo, estas revisiones anuales no estarán ya vinculadas al IPC. De hecho, no importa que el contrato firmado en su día estableciera la actualización con el índice de precios al consumidor, ya que existe una norma imperativa o prohibitiva (ius cogens) sustraída a la disponibilidad o autonomía de las partes que marca unos límites diferentes (estos porcentajes del 2% para 2023 y del 3% para 2024).

Respecto a la elaboración y características de ese nuevo índice, será el INE (Instituto Nacional de Estadística) el encargado de definirlo, como se verá más adelante.

OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE PAGAR LOS GASTOS Y HONORARIOS INMOBILIARIOS PRODUCIDOS POR EL ALQUILER DE UN INMUEBLE

Con la nueva Ley, los gastos y honorarios inmobiliarios producidos por el alquiler de vivienda correrán siempre a cargo del propietario, mientras hasta su aprobación, esta obligación se aplicaba sólo para los grandes tenedores.

En este sentido, por la DF 1ª.4 LV se modifica el art. 20.1 LAU, añadiendo un párrafo final con la siguiente redacción: “Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador”.

**TÉNGASE EN CUENTA:**

Por norma general la comisión de la inmobiliaria (alrededor de un 10% del precio anual del alquiler más IVA) corría por parte del inquilino y ahora será obligatorio que sea el propietario quien lo pague.

NUEVAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN FRENTE A LOS DESAHUCIOS

Esta nueva normativa tiene varias medidas para alcanzar la protección:

1. No se admitirán demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique:

- a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda; y
- c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

2. Si habiendo especificado todo ello, concurren las tres condiciones (que la parte actora es gran tenedora, el inmueble objeto de demanda constituye vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentra en situación de vulnerabilidad económica), no se admitirá la demanda si antes no ha habido un proceso de intermediación o conciliación. que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, 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 legislación y normativa autonómica en materia de vivienda (DF 5ª.2 LV).

3. Se prohíben los desahucios sin fecha y hora predeterminada (DF 5ª.3 LV).

A tal efecto, se añade un nuevo apartado 5 en el art. 440 LEC, con la siguiente redacción: «5. En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo.»

4. Por otra parte, se incluyen nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento suspendidos en virtud del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y se estipula el acceso obligatorio a los procedimientos de solución extrajudicial para las personas vulnerables.

Así, establece la DT 3ª LV que tras la entrada en vigor de esta Ley, y a partir del 30 de junio del 2023, los procedimientos de desahucio y los lanzamientos indicados en los arts. 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que se encuentren suspendidos por aplicación de dichos preceptos, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda en los términos previstos por el art. 3.k) de esta Ley, sólo se reanudarán a petición expresa de la misma si la parte actora acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación

que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

- a) La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 5 meses de antelación a la presentación de la solicitud de reanudación del trámite o alzamiento de la suspensión, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.
- b) El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a 3 meses.

En el caso de que la parte ejecutante sea una entidad pública de vivienda, el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos señalados anteriormente.

5. Asimismo, los juzgados deberán solicitar a los servicios sociales un informe para acreditar si es una persona vulnerable. En caso afirmativo, se suspenderá el desahucio hasta que la Administración encuentre una alternativa habitacional en forma de vivienda, por un periodo de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro si es jurídica (nuevo art. 441.6 LEC introducido por DF 5ª.4 LV).

Es decir, se incrementan los plazos de suspensión en los procedimientos de lanzamiento en situaciones de vulnerabilidad, de uno a dos meses cuando el propietario es persona física, y de tres a cuatro cuando es persona jurídica.

LIMITACIONES A LA RENTA PACTADA INICIAL EN ZONAS TENSIONADAS

Los precios de los alquileres de los nuevos contratos, independientemente de si son de grandes o pequeños propietarios, estarán regulados y topados. Esta medida, establecida en la DF 1ª.3 LV mediante adición de los arts. 17.6 y 7 LAU, tiene como objetivo contener y reducir el precio de las viviendas de alquiler y no se aplicará en zonas NO declaradas tensionadas.

Estos topes se establecerán, dependiendo de la modalidad de contrato y de quién sea el propietario (pequeño o gran tenedor)

1. Para pequeños propietarios: mediante la indexación al precio del alquiler anterior en vigor, es decir, según el precio del alquiler del contrato anterior al nuevo contrato de alquiler.

A estos fines, como regla de principio, en los nuevos contratos que se firmen en estas zonas, la renta no podrá superar a la del contrato anterior en los últimos cinco años una vez aplicada la actualización anual.



EJEMPLO:

Si una vivienda tenía un contrato de alquiler por 1.000 euros mensuales, en el nuevo contrato el precio del alquiler no podrá superar estos 1.000 euros más el aumento correspondiente al índice en vigor (2% en 2023, 3% en 2024 y por definir según el nuevo índice a partir de 2025). Así, si se estipulase un nuevo contrato en 2024, su precio no podrá superar los 1.030 euros mensuales.

Como excepción, estos topes podrán elevarse hasta un 10% de incremento en el precio del alquiler si se han producido obras de rehabilitación o accesibilidad en el inmueble o si se firma un prórroga del contrato de como mínimo 10 años.

2. Para grandes tenedores: mediante la aplicación del índice de contención de precios el cual todavía está por definir.

La LV encomienda al INE la labor de definir este índice y le pone como tope para ello el 31 de diciembre de 2024.

CREACIÓN DE UN SISTEMA DE ÍNDICES DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA

La DA 1ª LV contempla la creación de una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la colaboración en la información sobre contratos de arrendamiento. El objeto es incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de 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.

En relación a este índice de referencia, la DF 1ª.5 LV añade una disposición adicional undécima a la LAU, redactada de la siguiente forma: «Disposición adicional undécima. Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de



Papel

Digital

Acceso online a Biblioteca Digital smarteca:
consulte página inicial de esta obra

Este libro ofrece una visión detallada y práctica de los elementos esenciales que deben de tenerse en cuenta al redactar, negociar y gestionar contratos de arrendamiento de vivienda, contratos para uso distinto del de vivienda y contratos de arrendamientos rústicos. El libro examina los requisitos legales, derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario.

Se lleva a cabo un análisis detallado de las cláusulas contractuales fundamentales que, entre otras cuestiones, regulan: la duración del contrato de arrendamiento de vivienda; la suspensión, resolución y extinción del contrato; la cesión y subarriendo de la vivienda; la subrogación; los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto; la fianza arrendaticia urbana; gastos del inmueble y tributos a cargo del inquilino; obras en la vivienda arrendada; la renta arrendaticia urbana, revisión y actualización; régimen de los arrendamientos, etc.

Además, el libro incorpora las importantes modificaciones derivadas de la Ley 12/ 2023 por el Derecho a la vivienda, de especial relevancia en relación con el nuevo régimen de actualización de rentas, gastos de gestión inmobiliaria y por formalización de contrato, excepciones aplicables a las zonas tensionadas, etc.

Se incluyen formularios.

ISBN: 978-84-9090-710-8



3652461852



ER-0280/2005



GA-200501100