

## **Nueva Ley de Vivienda**

El BOE del pasado día 25 de mayo de 2023 publicaba la Ley 12/2023 de Derecho a la Vivienda.

### **1. Cuestiones de carácter general**

Pretende regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de deberes constitucionales relacionados con la vivienda y la regulación del contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social.

Realiza definiciones novedosas como la de infravivienda, de forma obvia por lo demás, como aquella edificación destinada a vivienda que no reúne las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente; vivienda social, vivienda protegida de precio limitado, vivienda asequible incentivada o la condición de gran tenedor definido como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial (excluido garajes y trasteros) o disponga en propiedad de una superficie de más de 1500 m<sup>2</sup> de uso residencial.

De una forma voluntarista (veremos como responde a la realidad cotidiana) orienta a las administraciones para erradicar la discriminación directa (persona o grupo de personas en relación a la vivienda recite un trato diferentes ante una situación análoga sin causa objetiva y justa que lo motive); la discriminación indirecta (una disposición normativa, plan o cláusula convencional producen desventaja particular para una persona o grupo en relación con otras respecto del ejercicio del derecho a la vivienda); el acoso inmobiliario que entiende como toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda o crearle un ambiente hostil; o la situación de operaciones de infravivienda para uso como vivienda, vivienda sobreocupada o cualquier otra forma de alojamiento ilegal.

Describe los derechos de todo ciudadano en relación a la vivienda (disfrutar de vivienda digna y adecuada, acceder a la información sobre programas públicos de vivienda y a inscribirse en registros de demandante de vivienda protegida) y las obligaciones (conservar la vivienda de forma adecuada, respetar y contribuir al parque de vivienda, respetar la tenencia pacífica de terceros).

### **2. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda**

La ley pone de manifiesto que la acción del Estado deberá priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas, familiar y unidades de convivencia que se encuentren en situaciones de mayor vulnerabilidad social, considerando como situaciones de especial vulnerabilidad la situación de unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, personas con discapacidad, menores en riesgo de pobreza o exclusión social y cualesquiera personas vulnerables.

Pretende potenciar instrumentos urbanísticos que permitan la obtención de suelo para edificación de vivienda protegida y de una nueva categoría que denomina vivienda

asequible incentivada (en este segundo caso puede tratarse de vivienda ya edificada) y también la creación de parques públicos de vivienda cuya finalidad, dice la ley, es la de contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumentos a las distintas administraciones para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna en sectores con mayor dificultad de acceso a la vivienda, finalidad loable pero en mi opinión de difícil desarrollo sin una dotación presupuestaria adecuada y suficiente.

### **3. Medidas de protección y transparencia en operaciones de compra y arrendamiento.**

Configura la ley diferentes principios básicos ya recogidos tanto en la Ley para la Defensa de los Consumidores como en el propio Código Civil, es decir, recibir información completa, veraz y clara (en las transacciones por compraventa ya interviene necesariamente el Notario, filtro de información y seguridad jurídica), por parte de todos los agentes que intervengan en el sector de la edificación, rehabilitación o prestación de servicios inmobiliarios.

El interesado podrá (por tanto es una facultad y no una obligación para la otra parte) exigir la identificación plena de vendedor o arrendador, la explicitación de las condiciones económicas de la operación, las condiciones económicas de la misma, características de la vivienda y edificio (cédula de habitabilidad, superficie con desglose de la útil, antigüedad del edificio y reformas realizadas, servicios que dispone, certificado de eficiencia energética, condiciones de accesibilidad o estado de ocupación, información jurídico registral, si es vivienda protegida o no)

### **4. Modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos**

La ley establece que los contratos de arrendamiento en vigor al momento de entrar en vigor esa ley se continuarán siendo regulados por la ley vigente al momento de su firma.

En cuanto al plazo contractual mantiene la ley los cinco años de alquiler, siete en caso de arrendador persona jurídica más tres en ambos casos, salvo voluntad contraria del arrendatario pero añade una posibilidad de prórroga extraordinaria por periodo de un año previa acreditación por el arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica certificada por servicios sociales. Podrá igualmente prorrogarse por plazos anuales hasta un máximo de de tres si la vivienda se encuentra en zona de mercado residencial tensionado, que habrá de ser aceptada por el arrendador.

Con relación al pago de la renta se dice que deberá efectuarse por medios electrónicos salvo que alguna de las partes carezca de una cuenta bancaria o de acceso de medios electrónicos de pago en cuyo caso podrá realizarse en metálico y en la vivienda alquilada.

Respecto del importe de la renta y por lo que se refiere a vivienda ubicada en zona de mercado residencial tensionado la renta pactada para un nuevo contrato no podrá exceder de la renta del contrato vigente en los últimos cinco años más la cláusula de revalorización, pudiendo llegar a un máximo del 10% de la misma si en la vivienda se realizó actuaciones de rehabilitación, mejoras en accesibilidad o contratos de diez o más años.

Finalmente los gastos de intermediación inmobiliaria y redacción de contrato han de ser asumidos por la propiedad.

## **5. Novedades en el IRPF**

Se modifica la Ley del IRPF de forma tal que se reducirá un 90% el importe de los alquileres que van a la base imponible en caso de vivienda en zona de mercado residencial tensionado si la renta establecida ha sido reducida más de un 5% en relación a la última renta de dicha vivienda; lo será en un 70% en caso de que el arrendatario sea una administración pública o entidad sin ánimo de lucro que destine la vivienda a alquiler social; 60% si la vivienda fue objeto de una actuación de rehabilitación concluida en los dos años anteriores a la fecha de formalización del contrato; o, el 50% en cualquier otro caso.

Toda vez que la reducción genérica ahora es del 50% cuando con la norma anterior es del 60% se respeta esta última en los contratos que estuviesen en vigor al 31/12/2022

## **6. Novedades en Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

Tratándose de un tributo local la Ley permite que los ayuntamientos puedan establecer un recargo de hasta el 50% de la cuota íntegra del IBI en el caso de inmuebles desocupados por plazo superior a dos años que pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

Sea como fuere ante la actual situación política y las elecciones fijadas para finales de julio de 2023 habrá que esperar si consecuencia de las mismas resulta un cambio de Gobierno que a buen seguro deroga o cuando menos retocará dicha ley.