



LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

En el BOE de fecha 25 de mayo de 2023 se ha publicado la [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#).

Entrada en vigor al día siguiente al de su publicación excepto la disposición final segunda, que entrará en vigor el 1 de enero de año siguiente al de su publicación en el BOE.

CUESTIONES CLAVE

1. [Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler.](#)

Para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá producirse, al menos una de las circunstancias siguientes:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler, más gastos y suministros básicos, supere el 30% 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 cinco años anteriores a la declaración de área tensionada, un aumento al menos de tres puntos por encima del IPC de la comunidad autónoma correspondiente.

2.- Definición gran tenedor.

Personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o más de 1.500 m².

Zonas tensionadas: Titulares de 5 o más viviendas.

3.- Límites al precio del alquiler.

Se suprime el IPC como índice de referencia para la actualización de renta en el arrendamiento de vivienda.

Durante 2023, la revisión continuará realizándose al 2% del IGC (RDL 6/2022, de 29 de marzo)

A partir de enero de 2024 las actualizaciones se verán limitadas a un máximo de un 3% del IGC. A partir de 2025 se creará un nuevo índice inferior a la evolución del IPC.

4.- Procedimientos suspendidos en virtud del Real Decreto-Ley 11/2020.

Los procedimientos de desahucio y los lanzamientos que se encuentren suspendidos por aplicación de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda, sólo se reanudará 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.

5.- Régimen de los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad a la entrada de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

No obstante, cuando las partes lo acuerden los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.

6.- Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Disposición final Primera. Modificaciones Ley de Arrendamientos Urbanos

- Posibilidad de prórroga del contrato de arrendamiento. Posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a una prórroga extraordinaria a la finalización del contrato, con una duración de un año, y por un periodo máximo de tres años.
- Modalidades forma de pago. El pago se efectuará a través de medios electrónicos, solo cuando se carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos, en metálico y en la vivienda arrendada.
- Limitaciones en la renta:

Arrendador **no gran tenedor**: La renta pactada no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda

habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior.

No se pueden fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Arrendador **gran tenedor**: 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 que se publique

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

7.- Modificaciones procedimiento de desahucio.

Disposición final quinta. Modificaciones Ley Enjuiciamiento Civil

- Nuevos requisitos para la admisión de la demanda, deberá especificarse:
 - Inmueble vivienda habitual del ocupante.
 - Demandante tiene o no condición de gran tenedor de vivienda.
 - Acreditar condición de no gran tenedor mediante certificado registro propiedad.
 - Propietario gran tenedor: Acreditar si la parte demanda se encuentra o no en situación de vulneración económica y que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que establezcan las Administraciones Públicas.

- Obligación de indicar día y hora exacta del lanzamiento.

- Ampliación plazos suspensión de desahucios:
 - 2 meses si el demandante es persona física.
 - 4 meses si se trata de una persona jurídica.

8.- Modificaciones procedimiento de ejecución hipotecaria y subasta de bienes inmuebles.

El ejecutante deberá:

- Indicar si el inmueble vivienda habitual del ocupante.
- Si tiene o no condición de gran tenedor de vivienda.
- Acreditar condición de no gran tenedor mediante certificado registro propiedad.
- Propietario gran tenedor: Acreditar si la parte demanda se encuentra o no en situación de vulneración económica y que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que establezcan las Administraciones Públicas.

Subasta de bienes inmuebles:

Cuando el inmueble objeto de la subasta sea vivienda habitual del ejecutado, el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor:

- Ejecutante deberá acreditar si el ocupante se encuentra en situación de vulneración económica, antes del inicio de la vía de apremio, si no se hubiera hecho con anterioridad en el procedimiento.

- Si el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad social, no se iniciará la vía de apremio si no se acredita que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que establezcan las Administraciones Públicas.