

ENTRA EN VIGOR LA NUEVA LEY DE VIVIENDA

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el **derecho a la vivienda**, entró en vigor el 26 de mayo de este año, con excepción a las disposiciones relacionadas con los incentivos fiscales aplicables que entran en vigencia el 01/01/2024.

Esta ley incorpora a la legislación modificaciones importantes, una de ellas relacionadas con el **alquiler de viviendas**, en particular lo concerniente a los gastos que suelen cobrar las empresas inmobiliarias por su intermediación en el contrato de arrendamiento.

Como es bien sabido, el conocido "**gasto de comisión o cuota administrativa**" que se sumaba a la fianza y mes o meses adelantados por canon de arrendamiento, corrían todos a cuenta del arrendatario, quien para poder alquilar por primera vez debía pagar una cantidad importante de dinero.

Pues, la nueva ley, en su *Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda*, establece:

"Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 20, que queda redactado como sigue:

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

La costumbre en materia de arrendamiento inmobiliario hacía recaer los gastos de las de ese tipo en el arrendatario, esto ha quedado anulado y serán a cargo del arrendador.

Se establece asimismo la **prohibición del aumento del alquiler** utilizando como excusa gastos como los de comunidad, tasas por basura, así como cualquier gasto que no se hubiera establecido al inicio del contrato.

Asimismo, otro de las grandes medidas de la ley es la limitación de la **actualización anual del alquiler**. En 2023, los contratos vigentes **no pueden subir** más de un 2%, en 2024 no podrán hacerlo más de un 3% y a partir de 2025 se utilizará un nuevo índice específico a esos efectos, que aún no ha sido creado.

Existirá la posibilidad de aumentar hasta el 10 % del alquiler siempre y cuando la vivienda haya sido mejorada en relación a la eficiencia energética, de accesibilidad,

rehabilitación o si el contrato se ha firmado por mínimo 10 años o se haya establecido en el contrato derecho de prórroga al que pueda acogerse de manera voluntaria el inquilino en las mismas condiciones durante 10 años o más.

Otros aspectos relevantes:

Reducción de los **Grandes Tenedores**: Se consideraba gran tenedor al propietario de 10 o más inmuebles. Con la nueva ley de vivienda es considerado también gran tenedor al que tenga 5 o más inmuebles en propiedad en zonas tensionadas.

Ampliación de las zonas tensionadas. Se amplía el concepto de **zonas tensionadas**, teniendo en cuenta para que una zona posea dicha condición debe darse lo siguiente: que la hipoteca o **alquiler mensual sean superiores al 30% de la renta media** y que el precio de venta o alquiler haya sufrido un **aumento de 3 puntos sobre el IPC** de los años previos a que se declare una zona tensionada.

La nueva normativa contempla incentivos relativos a la **reducción del IRPF** sobre los rendimientos netos que obtenga el propietario por un alquiler. Aplicará para los contratos donde el arrendatario sea persona en estado de vulnerabilidad, jóvenes o personas de escasos ingresos.

En general dicha reducción será del 50 % y se incrementará en ciertos supuestos.

Como se observa, la intención del legislador con Ley de Vivienda es intentar salvaguardar el **derecho de acceso justo a un lugar donde vivir**, intentando **proteger a los vulnerables** de tipo económico y/o social al establecer reglas que limiten determinados **usos abusivos** que pueden darse en las relaciones comerciales o contractuales en **materia inmobiliaria**.

Para leer el texto íntegro del **BOE** haga clic en el siguiente enlace o cópielo y péguelo en su navegador:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

SI TE INTERESA ESTE TEMA TE ATENDEMOS POR NUESTRO CANALES HABITUALES.

LLÁMANOS: (+34) 691062988

ESCRÍBENOS: info@serranoantonabogados.es