



LOS ARRENDAMIENTOS EN LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA*

*Lucía del Saz Domínguez***
Investigadora predoctoral
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 5 de junio de 2023

1. Contexto y justificación

El día 27 de abril de 2023 fue aprobado en el Congreso de los Diputados el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, al haber obtenido el respaldo de la mayoría del Pleno, de modo que, tras su remisión al Senado pudo completarse su tramitación¹. Su aprobación definitiva se produjo el 17 de mayo de 2023, publicada, bajo el título Ley 12/2023, de 24

* Trabajo realizado como contratada predoctoral bajo la dirección de Ángel Carrasco Perera -contrato predoctoral para la formación de personal investigador, con Ref.: 2022-UNIVERS-11373-, en el marco del plan propio de I+D+i de la Universidad de Castilla-La Mancha, cofinanciado por el Fondo Social Europeo Plus (FSE+), en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0000-7781-5054>

¹ Puede consultarse el texto completo en CONGRESO DE LOS DIPUTADOS: «Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda», *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, abril 2023, disponible en: https://www.congreso.es/public_oficiales/L14/CONG/BOCG/A/BOCG-14-A-89-4.PDF Ya tuvimos ocasión de pronunciarnos en el Centro de Estudios de Consumo sobre el Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda. Al respecto, véanse TRUJILLO VILLAMOR, E.: «El Estado limitará el precio del alquiler: “muchísima propaganda y pocas nueces”». A propósito del Anteproyecto de la Ley por el Derecho de la Vivienda», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, noviembre 2021, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/El_estado_limitara_elPrecio_del_alquiler_muchissima_propaganda_y_pocas_nueces.pdf, DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: «La duración de los derechos arrendaticios en el Anteproyecto de Ley de Vivienda», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, diciembre 2021, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La_duracion_de_los_derechos_arrendaticios_en_el_Anteproyecto_de_Ley_de_vivienda.pdf y MARTÍN FABÁ, J.M.: «Régimen proyectado de garantías de cantidades entregadas a cuenta del precio en compras de viviendas», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, noviembre 2021, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Regimen_proyectado_de_garantias_de_cantidades_entregadas_a_cuenta.pdf



de mayo, por el derecho a la vivienda en el BOE el 25.5.2023², con entrada en vigor, con la salvedad que se indica en la disposición final 9, el 26.5.2023.

Como expone la Sala de prensa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, “se trata de la primera Ley estatal en la historia de la democracia que tiene por objeto desarrollar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como asegurar y reforzar el quinto pilar del Estado del Bienestar”³. Atendiendo al tenor literal de su Preámbulo, la nueva Ley tiene por objeto “establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, así como de los asociados a la propiedad de vivienda, aplicable a todo el territorio nacional”, “facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales”, así como “mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso”, entre otros.

Observamos que, entre los aspectos regulados por la citada Ley, los arrendamientos desempeñan un papel fundamental. Por este motivo, en la presente publicación analizaremos los artículos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda relativos a los arrendamientos.

2. Principales novedades en materia de arrendamiento

2.1. Derechos de información

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda incorpora nueva regulación sobre los derechos de información reconocidos a favor de los adquirentes o arrendatarios de vivienda en su Título IV, bajo la rúbrica de “Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda”.

De este modo, en sus artículos 30 y 31 se contemplan los “principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades” y la “información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda”, respectivamente, mas, como indicaba el Pleno

² Texto completo en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203&p=20230525&tn=1>

³ MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: «El Congreso da luz verde al proyecto de Ley de Vivienda y remite la norma al Senado para completar su tramitación», *Página Web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, abril 2023, disponible en: <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/juc-27042023-1607>



del Consejo General del Poder Judicial (en adelante, CGPJ) en su informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, al expresar los derechos a favor de los arrendatarios y adquirentes de vivienda en relación con la información se dificulta el entendimiento de las cosas, mientras que dichos sujetos ya se encuentran suficientemente protegidos por las “facultades derivadas del derecho de consumo”⁴.

Empleando las palabras del CGPJ, “los artículos 30 y 31 se superponen (...) a la detallada legislación vigente sobre información precontractual y contractual en materia de consumo que, por otro lado, no deroga. Caso de no ser consumidor resulta suficiente la regulación contractual del Código civil y de las normas sectoriales como la Ley 34/1988 General de Publicidad que igualmente coexiste con la regulación del anteproyecto [actualmente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda]”⁵. Desde luego, es innegable que “la regulación (...) puede resultar sistemáticamente compleja pues se superpone a cuantas previsiones normativas ya existen en el ámbito civil sin derogar ninguna de ellas de forma particularizada y sin añadir garantías adicionales específicas”⁶.

2.2. Creación de un registro de contratos de arrendamiento de vivienda

Disposición adicional primera. Base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento.

En la Exposición de Motivos se indica que a través de dicha disposición adicional se decreta la creación de un registro de contratos de arrendamiento de vivienda, el cual quedará “vinculado a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades

⁴ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, apdo. 83.

⁵ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, Conclusión decimosegunda. Concretamente, la información descrita en los artículos 30 y 31 de la Ley por el Derecho a la Vivienda se solapa con los artículos 60 y ss. del TRLGDCU, debiendo destacar que en el art. 64 TRLGDCU se contienen, específicamente, la completa información que debe proporcionarse al adquirente de vivienda según la exigencia de la LOE. Además, subsiste el RD 515/1989 de 21 de abril sobre protección de consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas y, de manera detallada, el artículo 6 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario que contiene las especificaciones en relación con los contratos de préstamo hipotecario para la adquisición de viviendas.

⁶ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, Conclusión decimosegunda.



autónomas y al Registro de la Propiedad [así como a otras fuentes de información en el ámbito estatal, autonómico o local], con el objeto de incrementar la información disponible para el seguimiento de las medidas, reforzando la coordinación con las comunidades autónomas en materia de intercambio de información sobre la vivienda en alquiler”.

También se menciona que se llevará a cabo la promoción de los mecanismos de refuerzo y colaboraciones interinstitucionales con el objetivo de “disponer de la información veraz sobre los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes” (Disposición adicional primera, apartado 2), para poder realizar un adecuado seguimiento y evaluación de las medidas plasmadas en la ley.

Esta previsión, a nuestro juicio, es inadecuada, pues parece que el legislador no ha tenido en consideración que los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, ex artículo 2.5º) de la Ley Hipotecaria. y Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, pueden acceder al Registro de la Propiedad, pero, como se hace notar en el informe de CGPJ, “el Registro de la Propiedad (único registro estatal) apenas contiene arrendamientos inscritos siendo igualmente deficitarios los registros autonómicos surgidos de la obligatoriedad de depositar la fianza de los inquilinatos (artículo 36 LAU)”⁷.

Como el CGPJ sugiere, en lugar de la creación de un registro de contratos de arrendamiento de vivienda, sería preferible valorar la utilización de las estructuras estatales ya existentes, siendo suficiente realizar una leve modificación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, o desarrollar reglamentariamente el “contrato-tipo” del arrendamiento de vivienda, a efectos de facilitar “la estadística arrendaticia y la funcionalidad del Registro previsto por esta Disposición Adicional Primera”⁸.

⁷ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, Conclusión decimosegunda.

⁸ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, Conclusión decimosegunda.



2.3. Limitaciones a los precios de los alquileres

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La mentada ley reconoce mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de vivienda.

En el caso de que se pactasen nuevos contratos de arrendamientos de viviendas anteriormente arrendadas (con nuevos inquilinos) en zonas de mercado residencial tensionado, podrá limitarse el alquiler en estas zonas, generalmente a “la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior [además, no se podrán repercutir al arrendatario cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior], permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la Ley”, como, por ejemplo, “rehabilitación energética, mejoras en la vivienda o contratos de larga duración (más de 10 años)”⁹.

A este respecto, en el nuevo art. 17.6 LAU se especifica a modo de excepción de lo anteriormente expuesto que, únicamente podrá incrementarse la renta más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, si se acreditase que se encuentra en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Si en la vivienda, dentro de los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento, se hubieran finalizado alguna de las siguientes actuaciones:
 - Rehabilitación en los términos del art. 41.1 del Reglamento del IRPF.
 - Rehabilitación o mejora de la vivienda en las que se acredite un ahorro de energía primaria no renovable del 30% (siendo necesaria la aportación de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda -uno de fecha anterior, registrado como máximo dos años antes de la fecha referida de la actuación, y otro posterior a la actuación-).

⁹ MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: «El Congreso da ... op. cit.», *Página Web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, abril 2023, disponible en: <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/juc-27042023-1607>



- Actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

- b) En caso de que la duración del contrato de arrendamiento sea igual o superior a diez años, o bien se contemple un derecho de prórroga voluntaria a favor del arrendatario que le permita prorrogar potestativamente el contrato en los mismos términos y condiciones hasta alcanzar dicho periodo.

Además, si el propietario fuere “gran tenedor”¹⁰, y el nuevo contrato tuviere por objeto el arrendamiento de una vivienda situada en áreas tensionadas, la renta quedará limitada, en su caso, por el contrato anterior, o, en su defecto, con el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. Si bien, “en este último caso se establece un período de 18 meses desde la aprobación de la Ley para la aplicación de esta limitación referida al sistema de índices de referencia, a fin de que la administración estatal establezca un sistema que pueda ser utilizado para aplicar dichas limitaciones en los precios del alquiler en zonas tensionadas”¹¹.

¹⁰ De acuerdo con lo expuesto en la Exposición de Motivos de la nueva Ley, debe entenderse por “gran tenedor”, a “la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², en los términos ya recogidos en el 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, acotándose en el texto de la Ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial”. En esta línea, en el artículo 3, dedicado a definiciones, se establece que, en tanto no entre en contradicción con la regulación por las administraciones competentes en materia de vivienda (en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en dicha normativa), deberá entenderse por “gran tenedor”, a los efectos de lo establecido en la mentada Ley, “la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros”. Empero, seguidamente se señala que dicha definición “podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa” (apdo. k), art. 3).

¹¹ Nuevo art. 17.7 LAU: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, 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 atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación. Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado”.



También cabe aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia a las viviendas que no hubieren estado arrendadas en los últimos cinco años si así se establece en la declaración de la ZMRT.

Tal como indicaba el CGPJ, el nuevo apartado 6 del artículo 17 LAU, “en orden a la limitación en los ulteriores aumentos de renta que se proyectan sobre una variada serie de supuestos cuya incidencia sobre el mercado de alquileres se advierte mínima”¹² resulta sumamente complejo y farragoso. En su opinión, tal vez bastaría “con generalizar un límite porcentual a las nuevas rentas sin vinculación a ninguna de las complejas circunstancias que la norma refiere limitándolo, tan solo, a las zonas con mercado residencial tensionado”¹³. Además, recomendaba que, debido a su confusa redacción, convendría “acomodar la nueva prórroga a la ya dispuesta previamente en el artículo 10 LAU, es decir su funcionamiento año a año para el arrendatario y su imposición al arrendador”¹⁴.

Más sencilla -y, en opinión del CGPJ, efectiva- resulta la norma reflejada en el actual art. 17.7 LAU, “destinada a la contención de rentas en los nuevos arrendamientos –no pueden exceder la nueva renta el precio aplicable conforme al sistema de índices de referencia- cuyo destinatario son los grandes tenedores. La oportunidad de la norma, sobre la que hay fundadas posiciones discrepantes, solo podrá valorarse una vez puesta en práctica”¹⁵.

2.4. Prórroga obligatoria extraordinaria trianual y prórroga anual para arrendatario en situación de vulnerabilidad social y económica (en caso de arrendador “gran tenedor”)

La disposición final primera, como se hace notar en el Preámbulo, implanta un mecanismo con carácter excepcional y acotado en el tiempo, capaz de intervenir en el

¹² CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, apdo. 103.

¹³ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, apdo. 102.

¹⁴ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, apdo. 102.

¹⁵ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, apdo. 103.



mercado a fin de amortiguar las situaciones de tensión, concediendo a las administraciones competentes “el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado”. Así, producirá la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, mediante la introducción del apartado 1 bis al artículo 10 (relativo a la “prórroga del contrato”), al establecer la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a una prórroga extraordinaria a la finalización del contrato, que tendrá carácter anual, hasta un periodo máximo de tres años (manteniendo los mismos términos y condiciones del contrato en vigor).

Sobre la posibilidad de prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento, el citado precepto (art. 10.1 bis LAU) queda redactado en los siguientes términos:

“En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento”.

Así, se reconoce una prórroga extraordinaria de un año a favor del arrendatario que se encuentre en “situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica en los contratos de arrendamiento de vivienda”¹⁶, con un máximo de tres años.

¿Por qué se incorpora esta medida?

Como declara el CGPJ, sobre la nueva prórroga extraordinaria trianual del art. 10 LAU [recogida en el actual art. 10.2 LAU], conviene subrayar que el precepto nació para paliar los efectos de la pandemia y, además, seguramente resulte ineficiente. Desde el punto de vista del CGPJ, como señala en su informe, “quizás hubiera resultado oportuno remitir su

¹⁶ MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: «El Congreso da ... *op. cit.*», *Página Web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, abril 2023, disponible en: <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/juc-27042023-1607>



casuismo a una regulación reglamentaria más proclive a la adaptación a las circunstancias de cada momento”¹⁷.

Si bien, el anteproyecto exigía conjuntamente que el inmueble se ubicase “en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta Ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior”, requisito suprimido en el proyecto, creando un apartado 1 bis (nuevo) en el art. 10 LAU para situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica en los contratos de arrendamiento de vivienda en los casos en los que el arrendador tenga la consideración de “gran tenedor” [además se mantiene el nuevo art. 10.2 LAU -con una prórroga extraordinaria que deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo en los supuestos que se mencionan en el citado precepto, cuando el inmueble se ubique en una ZMRT y concurren el resto de los requisitos-], puesto que, como planteó el CGPJ, “la vinculación de la prórroga con la ubicación del inmueble en un mercado residencial tensionado es nociva e innecesaria”¹⁸. Si observamos la regulación otorgada por la Disposición final primera del anteproyecto¹⁹ -coincidente con la redacción del actual art. 10.2 LAU- podemos extraer los siguientes requisitos: (i) contratos sujetos a la LAU; (ii) inmueble sito en ZMRT; (iii) finalizar la prórroga (obligatoria o tácita) durante periodo de vigencia de la declaración de zona MRT; (iv) previa solicitud del arrendatario –no carácter automático-; (v) no acuerdo contrario entre las partes (exclusión) –posible elusión-, ni nuevo contrato; y (vi)

¹⁷ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, apdo. 101.

¹⁸ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, apdo. 101.

¹⁹ Art. 10.2 LAU según la Ley por el derecho a la vivienda: “2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta Ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta Ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta Ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial”.



no necesidad del arrendador. Cabe destacar que en el citado art. 10.1 bis LAU no se contempla la posibilidad de denegar la prórroga por necesidad del arrendador.

Observamos que en el nuevo art. 10.1 bis LAU se incluye una prórroga extraordinaria de un año, que resulta obligatoria para el arrendador “gran tenedor de vivienda” si al finalizar el contrato de arrendamiento o su prórroga el arrendatario se encontrara en situación de vulnerabilidad social y económica (situación que habrá de acreditar mediante un informe o certificado emitido por los servicios sociales municipales o autonómicos en el último año), “salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento”.

Art. 10.2 LAU según el Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda (redacción 26.10.2021)	Art. 10.1 bis (nuevo) LAU de conformidad con el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda (redacción BOE 24.04.2023); hoy Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE 25.5.2023)	Art. 10.2 LAU de conformidad con el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda (redacción BOE 24.04.2023)
En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta Ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de	En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del	En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta Ley o el periodo



<p>arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta Ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta Ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.</p>	<p>arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.</p>	<p>de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta</p>
--	---	--



		Ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta Ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.
--	--	---

2.5. Forma de pago

La Ley modifica el artículo 17.3 LAU para quedar redactado en los siguientes términos:

“El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada”.

Actualmente el apartado 3 del artículo 17 LAU permite “el pago (...) en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada”. Así, tampoco se excluye que se realice el pago en especie (dicha estipulación solamente quedaría limitada conforme a la buena fe, la costumbre o el uso del lugar), sustitución de la renta por obras o a través de títulos valores (*v. gr.* letra de cambio a 30 días).

En cambio, el reciente apartado no sólo suprime la regla relativa al pago en metálico en la vivienda arrendada en defecto de pacto, sino que únicamente permite el pago en efectivo de manera excepcional [cuando “alguna de las partes carezca de cuenta bancaria



o acceso a medios electrónicos de pago”, debiendo mediar “solicitud de esta], frente al pago a través de medios electrónicos, nueva forma de pago que se impone en detrimento del principio de autonomía de la voluntad.

2.6. Gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato

Por otra parte, el nuevo texto legal incorpora la modificación del artículo 20.1 de la LAU (entre cuya redacción anterior figuraba la imposición de gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato al arrendador persona jurídica, redactado del siguiente modo: “los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica”), ampliando la anterior obligación, pasando a cargar tales gastos sobre el arrendador en general, sin importar su condición de persona física o jurídica (de conformidad con la nueva ley, “los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán siempre a cargo del arrendador”), y todo ello con independencia de si se tratara de “gran tenedor o no” (lo que podría justificar la ausencia de distinción entre persona física y persona jurídica).

Con anterioridad a la Ley por el derecho a la vivienda la LAU nada indicaba respecto a los arrendadores particulares (personas físicas), dejando la eventual imposición de los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato en manos de la autonomía de la voluntad de los contratantes.

Según lo manifestado en la Nota de prensa del Ministerio, se trata de una mejora de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, contenida en la LAU, que se incorpora con el fin de “fortalecer el mayor equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario”²⁰.

2.7. Bonificaciones fiscales: beneficios en el IRPF

Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

En la disposición final segunda se recogen una serie de incentivos fiscales que resultarán aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a fin de estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles. Según las palabras empleadas por la Sala de prensa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a través de la

²⁰ MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: «El Congreso da ... op. cit.», *Página Web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, abril 2023, disponible en: <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/jue-27042023-1607>



nueva Ley se procede a la “creación de un entorno fiscal favorable para la reducción de los precios del alquiler y el incremento de la oferta a precio asequible”²¹, con la mejora de la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) mediante la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual.

Concretamente, se prevé que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción en el rendimiento neto del alquiler de vivienda (frente al 60% actual) será del 50%, pudiendo incrementarse hasta el 90% si se firman nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos un 5% sobre el contrato anterior.

Si se produjese la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o se tratare de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler, tal reducción podrá alcanzar el 70%.

Y, en último lugar, si se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores, el arrendador podrá beneficiarse de una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto.

A continuación incorporamos una tabla que sintetiza las distintas opciones de descuento de alquiler en función de las circunstancias concurrentes.

Reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual	Supuesto
90%	Bajada de la renta en zona tensionada ²² . Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado (ZMRT), con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

²¹ MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: «El Congreso da ... *op. cit.*», *Página Web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, abril 2023, disponible en: <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/jue-27042023-1607>

²² En la citada Disposición se contempla expresamente que “las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana”.



70%	Alquiler por primera vez de la vivienda en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas.
70%	Vivienda asequible incentivada o protegida. Vivienda arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
60%	Rehabilitación o mejora. En caso de que, no cumpliéndose los requisitos anteriores, se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación que hubieran finalizado en los dos años anteriores a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.
50%	En cualquier otro caso.

Cabe destacar que las reseñadas medidas aplicables respecto al IRPF se aplicarán para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de la Ley por el derecho a la vivienda, según se señala expresamente en la citada Disposición final.

2.8. Modificaciones en los procedimientos de desahucio

En la Disposición final quinta se establecen modificaciones en los procedimientos de desahucio del artículo 250.1.º, 2.º, 4.º y 7.º de la LEC, con una excesiva carga patrimonial, exigiendo para la admisión de la demanda que pretenda la recuperación de la posesión de una finca, que se especifiquen las siguientes circunstancias:

- a) Si el inmueble constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora en los términos requeridos por la novedosa Ley; pudiendo adjuntarse una certificación del Registro de la Propiedad donde conste una relación de las propiedades cuya titularidad pertenezca a la actora.
- c) Si la parte demandante reuniese la condición de gran tenedor además deberá especificarse si la parte demandada se halla o no en situación de vulnerabilidad económica (mediante la aportación de un documento acreditativo, cuya vigencia no supere los 3 meses, emitido, con el consentimiento previo de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas



en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda). Si bien, este último requisito también podrá cumplirse mediante otras formas que se plasman en el nuevo apartado 6 del artículo 439 LEC (declaración responsable o documento acreditativo de que el ocupante no consiente el estudio de su situación económica).

Según la nota de prensa del Ministerio, “se contemplan mejoras en el procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de hogares vulnerables para garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales a través de un requerimiento para que estos evalúen la situación y, en su caso, atiendan rápidamente a las personas en situación de vulnerabilidad económica y/o social”²³.

Así, a costa de los propietarios²⁴, en ningún caso de las Administraciones Públicas, “se asegura que los Servicios Sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Mientras estas soluciones se producen, se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2 meses cuando el propietario es persona física, y de 3 a 4 cuando es persona jurídica. Además, se introducen en el

²³ MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: «El Congreso da ... *op. cit.*», *Página Web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, abril 2023, disponible en: <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/jue-27042023-1607>

²⁴ En este sentido se pronuncia el CGPJ, al señalar que con la Disposición Final Quinta “se “carga” al propietario –que puede ser persona física igualmente vulnerable—, y no a la Administración, con el costo de mantener la ocupación, normalmente arrendaticia sin pago de renta alguna, es decir ahora en precario, durante un largo período” CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, Conclusión decimoséptima. Dicha disposición viene a “generalizar las situaciones y la regulación a que dio lugar la excepcional situación derivada de la pandemia contenida en los Reales Decreto-ley 11/2020 de 31 de mayo y 16/2021 de 3 de agosto que ahora se proyecta sobre todos los procesos verbales del artículo 250.1.1º, 2º, 4º y 7º susceptibles de ocasionar el lanzamiento de la vivienda habitual del demandado” CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, Conclusión decimoséptima. De esta manera, “es el propietario privado quien soporta el derecho de su incumplidor inquilino al disfrute de una vivienda digna y adecuada, en este caso del derecho a la conservación gratuita del inquilinato, contrato estructuralmente oneroso” CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... *op. cit.*», *Página Web del Consejo General del Poder Judicial*, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, Conclusión decimoséptima.



procedimiento criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica”²⁵.

Por demás, “cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor y la demanda de desahucio afecte a personas en situación de vulnerabilidad, deberá acreditarse [mediante alguna de las formas permitidas por el art. 439.7 LEC] la aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación”²⁶ (nuevo apartado 7 del artículo 439 LEC).

Y, en todos los casos de desahucio, y decretos o resoluciones judiciales cuyo objeto sea el señalamiento del lanzamiento, deberá incluirse el día y la hora exacta en los que se efectuará, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad (según lo establecido en el nuevo apartado 5 del art. 440 LEC).

2.9. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta

A tenor de lo contemplado en la Disposición final quinta ter (nueva), bajo el título “limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda”, el artículo 46 del 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, permitirá [en los contratos vigentes desde el 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre] en el caso de que el arrendador fuere “gran tenedor” en los términos exigidos por la Ley, el pacto del incremento de la renta, sin que su variación anual pueda exceder del tres por ciento.

Si el arrendador no fuere gran tenedor, cabe el pacto entre las partes, mas, en defecto de pacto, el incremento de la renta también quedará sujeto a la citada limitación.

Dichas medidas de actualización de renta devienen aplicables a todos los contratos de arrendamiento de vivienda, sin diferenciar si los inmuebles se hallan sitos o no en una ZMRT.

Por demás, “se introduce un mandato al Instituto Nacional de Estadística (INE) para que defina antes del 31 de diciembre de 2024, un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda para evitar incrementos

²⁵ MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: «El Congreso da ... *op. cit.*», *Página Web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, abril 2023, disponible en: <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/jue-27042023-1607>

²⁶ MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: «El Congreso da ... *op. cit.*», *Página Web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, abril 2023, disponible en: <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/jue-27042023-1607>



desproporcionados en la renta”²⁷, lo que determinará la supresión del Índice de Precios al Consumo como referencia para los contratos de arrendamiento.

2.10. Derecho transitorio

Empleando los términos utilizados en su Preámbulo, el régimen transitorio de la nueva Ley queda circunscrito “a la disposición transitoria única que establece que las viviendas que estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública a la entrada en vigor de la Ley, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, salvo las condiciones previstas en relación con los periodos de descalificación de las viviendas protegidas que se aplicarán a todas las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública, con independencia de la fecha de su calificación definitiva”. De hecho, el legislador afirma en la Exposición de Motivos que “finaliza la ley con dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y ocho disposiciones finales”.

Sin embargo, en el texto del articulado apreciamos que, tras la Disposición transitoria primera (antes única) -relativa a las “viviendas calificadas con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley”-, se incorporan otras tres disposiciones transitorias, referidas a los “objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales”, los “Procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 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” y al “régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley”, respectivamente.

En el presente trabajo nos centraremos en el análisis de la última de las disposiciones transitorias (donde se plasma el “régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley”), puesto que es la más importante a los efectos que venimos analizando, ya que determina a qué arrendamientos se aplicará la nueva normativa, si solamente a los nuevos arrendamientos concertados o también a los ya existentes.

El primer apartado de la Disposición transitoria cuarta parece excluir del nuevo régimen contemplado en la Ley por el derecho a la vivienda a los arrendamientos preexistentes, pues señala expresamente que “los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad

²⁷ MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: «El Congreso da ... *op. cit.*», *Página Web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, abril 2023, disponible en: <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/jue-27042023-1607>



a la entrada en vigor de esta Ley [que tuvo lugar el 26.5.2023], continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación”.

Empero, en el posterior apartado de la disposición referenciada el legislador reconoce la facultad de las partes para que puedan acordar, siempre que “no resulte contrario a las previsiones legales” que “los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley” (entendemos que desde el mismo momento en que lleguen a dicho acuerdo).

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, “la regulación introducida en esta ley no afectará a las diferentes medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del 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”, que deberán ser aplicables “en los términos en los que se encuentren reguladas” (ex apdo. 3 Disposición transitoria cuarta).

3. Conclusiones

- i. *Con carácter general, como advertía el Consejo General del Poder Judicial en su informe sobre el Anteproyecto, tras su análisis global apreciamos que la Ley por el Derecho a la Vivienda incorpora una serie de modificaciones a la normativa civil arrendaticia, sustantiva y procesal, mas dichas medidas o modificaciones, desafortunadamente, “generalizan con vocación de ser indefinidas las específicas soluciones con las que se trató de paliar coyunturalmente las consecuencias de la pandemia en el Real Decreto-Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda de alquiler, afectado por la declaración de inconstitucionalidad de la STC 14/2020 de 28 de enero”²⁸.*
- ii. *En consonancia con lo anterior, cabe destacar que no se ha justificado suficientemente la necesidad de las medidas que se pretenden implantar. En este sentido, echamos en falta una evaluación de los beneficios sociales y de los numerosos inconvenientes que se pueden derivar de ellas, basta contemplar fracasos conocidos a nuestro alrededor.*

²⁸ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: «Informe jurídico al ... op. cit.», Página Web del Consejo General del Poder Judicial, enero 2022, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>, Observación general decimoséptima.



- iii. *Asimismo, hubiera sido preciso establecer un periodo temporal de aplicación de las medidas contempladas, que permita la evaluación de su resultado en el mercado de alquiler residencial, así como en la población.*
- iv. *Por otra parte, la norma renuncia a una política de incentivos (más allá de reconocer una reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual en un 60%, 70%, o 90% en determinados supuestos detallados en la Disposición final segunda -tras minorar la reducción al 50% cuando no nos encontremos en alguna de las situaciones mencionadas, frente al 60% que rige actualmente con carácter general-) y penaliza en exceso al “gran tenedor”, que, tras su aprobación, podrá tratarse de un propietario de cinco viviendas si los inmuebles se hallasen en entornos de mercado residencial tensionado y así fuere motivado por las Comunidades Autónomas en sus memorias justificativas (ex apartado k) del reciente art. 3).*
- v. *En mi opinión, la Ley por el Derecho a la Vivienda tendrá un efecto contrario al pretendido, ya que el propietario que no se encuentre necesitado no incorporará su vivienda al mercado de alquiler sin unas garantías mínimas, generando mayores reticencias y preocupación en el eventual arrendador de cómo le afectará la nueva Ley si desea alquilar su propiedad.*
- vi. *Por último, la norma protege en exceso al que podríamos denominar “vulnerable” judicializado, olvidándose del vulnerable no judicializado y carga sobre el arrendador, en todo caso, gastos que deberían distribuirse conforme a lo libremente pactado por las partes.*