ESTUDIO LEGISLATIVO

Arrendamientos de vivienda tras la ley por el derecho a la vivienda

Residential leases after the right to housing act

por
JORDI SAGRERA RULL
Abogado

RESUMEN: en este trabajo se analizan los cambios introducidos por la Ley por el Derecho a la Vivienda en los arrendamientos para uso de vivienda, tras un periodo de más dos años desde su entrada en vigor, lo que permite abarcar su implementación hasta la fecha. Tras una breve referencia al régimen aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor dicha ley, se examinan los cambios más relevantes introducidos, que son (i) la figura del gran tenedor, (ii) las medidas para contener los aumentos de rentas, (iii) las nuevas prórrogas de contrato, y (iv) las modificaciones en el procedimiento de desahucio. Finalmente, como conclusiones, se efectúa una somera valoración del nuevo marco legal.

ABSTRACT: This paper analyzes the changes introduced by the Right to Housing Act in residential leases, more than two years after its entry into force, covering its implementation to date. After a brief reference to the regime applicable to lease agreements entered into prior to the entry into force of said act, the most relevant changes introduced are examined, which are (i) the figure of the large owners of residential real estate, (ii) measures to contain rent increases, (iii) new contract extensions, and (iv) modifications to the eviction procedure. Finally, as conclusions, a brief assessment of the new legal framework is made.

PALABRAS CLAVE: Arrendamiento de vivienda. Gran tenedor. Contención de rentas. Prórrogas de contrato de arrendamiento. Desahucio. Arrendatario vulnerable.

https://doi.org/10.36151/rcdi.2026.814.04

Licencia Creative Commons vía: CC BY-NC-ND 4.0

KEYWORDS: Residential leases. Large owners of residential real estate. Rent control. Lease extensions. Eviction procedure. Vulnerable tenant.

SUMARIO: I. CONTRATOS ANTERIORES A LA LEY DE LA VIVIENDA.—II. GRAN TENEDOR. 1. Delimitación de la figura de gran tenedor. 2. Casos especiales. 3. Modificación de la condición de gran tenedor. 4. Disposiciones específicas para grandes tenedores en Cataluña.—III. CONTENCIÓN DE RENTAS Y OTRAS CANTIDADES. 1. Si el arrendador no es gran tenedor y ha habido contrato anterior. *A. Contención de rentas. B. No repercusión de otras cantidades.* 2. Si el arrendador es gran tenedor o no ha habido contrato anterior. 3. Incentivos fiscales. 4. Actualización de rentas. 5. Gastos de gestión inmobiliaria.—IV. PRÓRROGAS DEL CONTRATO. V. PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO. 1. Introducción. 2. Carácter sumario del procedimiento de desahucio. 3. Demandas de desahucio: nuevos requisitos para su admisión. *A. Haber acudido a un medio alternativo de resolución de controversias. B. Si el arrendador no es gran tenedor. C. Si el arrendador es gran tenedor.* 4. Siguientes fases del procedimiento de desahucio. 5. Vulnerabilidad del demandado. 6. Duración del procedimiento de desahucio.—CONCLUSIONES.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda (en adelante, la "Ley de la Vivienda" o la "Ley") ha supuesto un cambio importante en la regulación de los arrendamientos de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, también denominada "LAU")[1]. Tras más de dos años desde su entrada en vigor, el 26 de mayo de 2023, voy a hacer un examen de su situación tras los cambios introducidos.

I. CONTRATOS ANTERIORES A LA LEY DE LA VIVIENDA

En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de la Vivienda los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de aquélla continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, salvo las medidas relativas a la actualización anual de la renta durante los años 2023 y 2024, que la limitaban a un porcentaje máximo, que eran de aplicación a todos los contratos.

Por tanto, las modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos introducidas por la Ley de la Vivienda no les serán de aplicación, mas si les están siendo las modificaciones introducidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil[2], pues la aplicación transitoria de normas procesales por regla general viene determinada por

factores del procedimiento, como la presentación de la Demanda, no por la fecha de celebración del contrato litigioso.

II. GRAN TENEDOR

Uno de los conceptos clave para la aplicación de la Ley de la Vivienda es el de gran tenedor, pues en determinadas cuestiones[3] varía mucho dependiendo de si el arrendador entra o no en esa categoría.

1. Delimitación de la figura de gran tenedor

La definición de gran tenedor se encuentra en el art. 3.k. de la Ley, en los siguientes términos:

k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta 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. Esta 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.

Resulta de ella:

i. Una delimitación general del gran tenedor, por la que se alcanza dicha condición por ser titular de (i) más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial, o (ii) más de 1.500 m2 de superficie construida de uso residencial; ello con independencia de si los inmuebles se ubican en un mercado residencial tensionado o no.

   Así, por esta vía son grandes tenedores los titulares de al menos 11 inmuebles urbanos de uso residencial, aunque la superficie conjunta de todos ellos sea inferior a 1.500 m2; y también lo son los titulares de inmuebles urbanos de uso residencial cuya superficie construida conjunta supere los 1.500 m2, aunque el número de ellos sea inferior a 11.

ii. Y una delimitación más específica para el caso de que en un mercado residencial tensionado[4] la comunidad autónoma declare justificadamente que bastará para ser gran tenedor con ser titular de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito residencial tensionado.

   Para ser gran tenedor por esta vía es preciso que una comunidad autónoma haya declarado y justificado que una parte de su territorio es un

mercado residencial tensionado y que se acoja a la reducción del umbral para ser gran tenedor, bajándolo a 5 inmuebles de uso residencial en ese ámbito tensionado, siendo indiferente la titularidad de inmuebles en otros ámbitos. Si la declaración es conforme, será, además, aprobada por el Ministerio y publicada en el boletín oficial correspondiente.

No queda excluida del cómputo la vivienda habitual del titular, exclusión que creo que estaría justificada, pues no veo que la titularidad de ésta sea subsumible en el tipo de tenencia inmobiliaria que debería incluir la figura de gran tenedor.

2. Casos especiales

Esta delimitación del concepto de gran tenedor genera no pocas dudas, con la consiguiente inseguridad jurídica. Para despejarlas, los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona elaboraron, con fecha de 29 de junio de 2023, con motivo de la entrada en vigor de la Ley de la Vivienda, unos criterios orientadores (en adelante, los "Criterios Orientadores de los Juzgados de Barcelona") que, a pesar de no tener carácter vinculante, sirven de guía para interpretarla, en particular en el ámbito de la ciudad de Barcelona.

Una primera cuestión que surge es qué se debe entender por titularidad de un inmueble. Por supuesto, la plena propiedad implica titularidad. Así, quien ostenta la plena propiedad de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial, o de más 1.500 m2 de superficie construida de uso residencial, o de al menos 5 inmuebles urbanos en los casos previstos por la Ley, es gran tenedor.

Pero las dudas surgen en supuestos en los que la propiedad o el derecho que se ostenta es limitada, como son la copropiedad, la nuda propiedad y el usufructo.

Los Criterios Orientadores de los Juzgados de Barcelona recomiendan, en su Criterio 6, computar las titularidades de derechos reales que conlleven por si solas la facultad de uso y disfrute del inmueble, o la posibilidad de hacer actos de administración ordinaria sobre el mismo. Así, computarían como titularidad las situaciones de usufructo, mas no las de nuda propiedad.

Para los casos de copropiedad, los mismos Criterios recomiendan:

i. Para la determinación del número de propiedades —más de 10 o al menos 5, según los casos— incluir en el cómputo las propiedades de una parte alícuota superior al 50%, no computándose, por tanto, aquellas en las que el copropietario ostente una cuota de propiedad inferior.

   Así, por ejemplo, no sería gran tenedor, siempre que la Comunidad Autónoma no haya reducido el umbral de más de 10 inmuebles a 5 inmuebles en zona tensionada, quien es propietario del 100% de 10 inmuebles y del

50% de 1 inmueble más, todos ellos para uso residencial, pero si lo sería si su cuota de propiedad de ese último inmueble fuera del 51% en lugar del 50%.

ii. Para computar los 1.500 m2 de uso residencial cuya titularidad también determina la condición de gran tenedor, recomiendan hacer el cálculo teniendo en cuenta las partes alícuotas, incluyendo todas las fincas sobre las que se tenga alguna cuota de participación.

Es decir, por ejemplo, de la propiedad de un 20% de un inmueble residencial de 100 m2 computarían solo 20 m2 y de la propiedad de un 50% de uno de 200 m2 computarían 100 m2. Si la suma conjunta de las superficies computables de todos los inmuebles residenciales de los que se es titular es más de 1.500 m2 se sería gran tenedor, con independencia del número de inmuebles de que se trate. Si, en cambio, esa superficie conjunta es inferior a 1.500 m2, no se sería gran tenedor por razón de superficie, pero sí se podría ser por razón del número de inmuebles si se fuera titular de más de 10 inmuebles de uso residencial, o de al menos 5 en los casos previstos por la Ley.

Otra cuestión dudosa que surge cuando se aplica la Ley de la Vivienda a casos concretos es qué debe entenderse por inmueble de uso residencial. Siguiendo la definición del diccionario del término residencial, el sentido de la expresión es el de inmueble destinado principalmente a vivienda.

Según el art. 439.6.b. de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, también denominada "LEC") —introducido en virtud de la Disposición Final Quinta, apartado 2 de la Ley de la Vivienda—, que regula los supuestos de inadmisión de Demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, debe especificarse en esas Demandas si concurre en la parte Demandante la condición de gran tenedora y, en el caso de indicarse que no se tiene esa condición, a efectos de corroborar ese extremo, debe adjuntarse a la Demanda una certificación del Registro de la Propiedad en la que conste la relación de propiedades a nombre de la Demandante.

Para facilitar esta información los Registros de la Propiedad han habilitado una certificación específica, denominada *"Certificación de Localización de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda"*[5] (en adelante, denominada la "Certificación Registral de Viviendas"), que contiene el Código Registral Único de las fincas en las que el solicitante aparece como titular del usufructo o propiedad de viviendas. Con ese código se puede pedir información detallada acerca de qué fincas se trata y cuál es la titularidad concreta del solicitante sobre ellas.

Por tanto, en la práctica, la determinación, al menos *prima facie*, de qué inmuebles titularidad de una determinada persona han de tener la consideración de residenciales, vendrá dada por la información facilitada por los Registros de la

Propiedad por medio de esta certificación, pues es el medio que la Ley establece para acreditar en un procedimiento judicial que no se es gran tenedor.

Pero el Certificado Registral de Viviendas incluye fincas sobre las que el solicitante tenga alguna titularidad de usufructo o dominio, aunque ésta no alcance el 50% de cuota de propiedad. Por tanto, siguiendo los Criterios Orientadores de los Juzgados de Barcelona, para determinar si, por razón del número de inmuebles, se alcanza el umbral necesario para ser gran tenedor habría de excluirse aquellas fincas sobre las que la cuota de propiedad sobre la finca sea inferior al 51%.

Además, la inclusión de una finca en la Certificación Registral de Viviendas viene determinada por la descripción registral o por la asignación de un uso en la información catastral que manejan los registros, que en ocasiones no coinciden con el uso real. Puede ocurrir, por ejemplo, que un inmueble que en dicha certificación aparece calificado como vivienda, en realidad esté siendo usado o alquilado para un uso no residencial, como el de despacho, oficinas o local de negocio o de restauración. En estos casos, los Criterios Orientadores de los Juzgados de Barcelona, en el apartado de Justificación de su Criterio 7, recomiendan que el concepto de inmueble de uso residencial se interprete en sentido registral, y no catastral ni físico.

Ahora bien, puede haber casos en que la discrepancia entre la calificación registral y la realidad física sea tan dispar (por ejemplo, que la Certificación Registral de Viviendas incluya como tal un patio de reducida superficie), o en los que se pueda acreditar claramente que el uso del inmueble no es el de vivienda, que debería ser posible excluir del cómputo a ese inmueble. Lo contrario daría prevalencia a un supuesto uso de la finca como vivienda, presumido por el registro, sobre la realidad de que eso no es así, cuando la definición de gran tenedor (ser "*titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial*) apunta a que, si el inmueble es destinado a un uso distinto del de vivienda, no debe ser incluido en el cómputo.

Otra cuestión dudosa es cómo debe computar una finca registral única que físicamente esté dividida en varios departamentos. Los Criterios Orientadores de los Juzgados de Barcelona recomiendan, en su Criterio 7, que compute como un solo inmueble, siempre que sea susceptible de ser destinada, en todo o en parte, a un uso residencial. Así, en el caso de una finca registral que consista en un edificio compuesto de varias viviendas y/o locales, bastará con que exista una parte susceptible de ser destinada a vivienda para que se incluya en el cómputo, aunque sólo contará como un único inmueble.

Como la categorización o no de un inmueble como de vivienda por el Registro de la Propiedad puede no ser evidente, una medida de precaución es evaluar

de antemano si según la información registral uno entra o no dentro de la categoría de gran tenedor, pidiendo el Certificado Registral de Viviendas antes de que lo necesite, por ejemplo, para presentar una Demanda de Desahucio por falta de pago, o para enfrentarse a un procedimiento sancionador de la administración por no haber declarado en un contrato de arrendamiento su supuesta condición de gran tenedor. Así, se podrá evaluar la situación con antelación y tomar las medidas que sean oportunas para clarificar situaciones dudosas, por ejemplo, modificando en el registro, por medio de la correspondiente escritura, el uso de una finca que consta como vivienda cuando en realidad está teniendo un uso distinto.

3. Modificación de la condición de gran tenedor

La condición de gran tenedor de un titular puede cambiar con el tiempo, por ejemplo, en función de las transmisiones de inmuebles que supongan alcanzar el umbral fijado por la Ley o quedar por debajo de él, o de nuevas declaraciones de zonas tensionadas. En esos casos, su régimen jurídico puede variar durante la vigencia de un contrato de arrendamiento.

Por ejemplo, si un arrendador que era gran tenedor al inicio de un contrato de arrendamiento, deja de serlo durante su vigencia y con posterioridad interpone una demanda de desahucio, las reglas del procedimiento deberían ser las de un arrendador que no es gran tenedor.

En cambio, entiendo que la renta que al inicio de un contrato con un arrendador gran tenedor quedó fijada con sujeción a los topes del sistema de índices de referencia para zonas tensionadas, no podrá ser incrementada si deja de ser gran tenedor, pues supondría la alteración de un elemento fundamental del contrato cuyo momento de fijación es al inicio del mismo. Del mismo modo, no creo que a la inversa —supuesto en el que un arrendador que al inicio del contrato no era gran tenedor, luego pasa a serlo— pueda aplicarse el tope de rentas para reducir la renta que quedó fijada al inicio.

4. Disposiciones específicas para grandes tenedores en Cataluña

Para que la condición de gran tenedor de un arrendador sea conocida por los potenciales arrendatarios que van a contratar con él, en Cataluña (i) se ha establecido la obligación de que lo hagan constar en las ofertas de arrendamiento y en los contratos que vayan a celebrar[6], so pena de incurrir en una infracción grave[7], sancionada con una multa de 9.001 € a 90.000 €; y (ii) se ha creado un Registro de Personas Grandes Tenedoras de Vivienda, en el que los grandes tenedores deben inscribirse, debiendo comunicar a la Agencia de Vivienda de Cataluña

su condición de gran tenedor, así como el número de viviendas de las que son titulares, sin perjuicio de que cuando entre en vigor el reglamento que regule el funcionamiento de dicho registro, deban llevar a cabo esta inscripción, de acuerdo con la forma, los datos y los plazos que determine el reglamento[8].

En el ámbito de Cataluña, también, se ha establecido un derecho de tanteo y retracto de la Generalitat sobre las transmisiones de viviendas en zonas tensionadas que sean propiedad de un gran tenedor persona jurídica, con la excepción de las transmisiones de viviendas de nueva construcción que se hagan a personas físicas para su propio uso[9].

También para Cataluña, se ha aumentado al 20% el tipo de gravamen del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por la transmisión de viviendas cuando el adquirente sea una persona física o jurídica que tenga la consideración de gran tenedor, salvo (i) que el adquirente sea promotor social o entidad privada sin ánimo de lucro que provean de vivienda a personas en situación de vulnerabilidad residencial, o (ii) que el inmueble adquirido vaya destinado a ser sede social o centro de trabajo del gran tenedor[10]. Este gravamen del 20% pasa a ser notablemente superior al aplicable a adquirentes que no sean grandes tenedores.

5. Valoración de la figura de gran tenedor

Como se deduce de mis comentarios precedentes, la regulación de la figura de gran tenedor adolece de importantes carencias:

i. Deja abiertas cuestiones determinantes (situaciones de copropiedad, uso real no coincidente con el que resulta del registro) en muchos casos para calcular si se alcanza el umbral de inmuebles de uso residencial exigido para ser gran tenedor, lo que las deja sujetas a interpretación, con la consiguiente inseguridad jurídica.
ii. No tiene en cuenta situaciones que merecerían un tratamiento diferenciado, como ocurre con la vivienda habitual, que no se excluye del cómputo del número inmuebles de uso residencial que determinan la condición de gran tenedor.
iii. Trata igual a tipos de propietarios muy dispares, como son empresas inmobiliarias o fondos de inversión propietarios de cientos de viviendas y personas físicas titulares de un número de ellas muchísimo más reducido, en algunos casos de solo cuatro viviendas además de la suya habitual.

Habida cuenta el severo tratamiento legal y social que reciben los grandes tenedores (dificultades para reaccionar eficazmente a situaciones de impago u otros incumplimientos de contrato, limitaciones de renta, riesgo de abultadas sanciones, descalificaciones, etc), así como el uso expansivo que en algunos ca-

sos se está haciendo de la declaración de zonas tensionadas[11] y la inseguridad jurídica que generan las dudas interpretativas de aspectos fundamentales de la Ley, la regulación actual de la figura de gran tenedor tiene, sin duda, un efecto disuasorio en los titulares de viviendas que puedan tener la condición de grandes tenedores, que en la medida que su situación lo permita y encuentren alternativas, irán retirando viviendas del mercado de arrendamiento y desprendiéndose de ellas.

III. CONTENCIÓN DE RENTAS Y OTRAS CANTIDADES

Uno de los cambios de mayor calado introducidos por la Ley de la Vivienda en la regulación de los arrendamientos urbanos de vivienda, ha sido la limitación del importe de la renta que los arrendadores pueden exigir para ceder en arrendamiento una vivienda que esté ubicada en un mercado residencial tensionado. Este cambio, efectuado por medio de la Disposición Final Primera, apartado Tres, de la Ley, ha supuesto la introducción de dos nuevos apartados, n.º 6 y 7, al art. 17 LAU, de los que resulta un régimen distinto en función de si el arrendador es o no gran tenedor.

Estos cambios afectan solo a las viviendas ubicadas en zonas que han sido declaradas tensionadas de conformidad con lo dispuesto en la Ley. Las que no se encuentren en una de esas zonas no se ven afectadas por estas limitaciones, sea o no gran tenedor el arrendador.

1. Si el arrendador no es gran tenedor y ha habido contrato anterior

La regulación para las viviendas en zona tensionada, cuyo arrendador no sea gran tenedor y en las que haya existido un contrato de arrendamiento de vivienda anterior en los últimos cinco años, está contenida en el art. 17.6 LAU, que dispone lo siguiente:

"6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley 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 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de 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, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, 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, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) *Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.*

b) *Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.*

c) *Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.*

d) *Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años."*

A. Contención de rentas

Lo dispuesto en el primer párrafo de este apartado 6 del art. 17 LAU supone una limitación de la renta que el arrendador puede aplicar al nuevo arrendamiento de una vivienda sobre la que hubiera estado vigente algún contrato de arrendamiento de vivienda anterior en los últimos cinco años, pues la nueva renta "*no podrá exceder de la última renta de 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, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior*".

Una duda que genera esta disposición es si la actualización ha de efectuarse sobre la renta inicial del último contrato anterior, aplicando la actualización desde la fecha de inicio de ese contrato, o sobre la última renta exigible, esto es, la del último recibo de renta, aplicando la actualización desde la fecha de éste. Si bien la letra de la norma parece apuntar a esta última interpretación, algunos autores entienden, tras efectuar una labor hermenéutica a fondo, que la renta a tener en cuenta es la inicial del contrato anterior[12].

Seguir uno u otro criterio puede dar lugar a un resultado ligeramente distinto si durante la vigencia del contrato anterior el arrendador, pudiéndolo hacer, no hubiera actualizado la renta en alguna anualidad, o cuando la actualización realizada durante ese contrato haya estado sujeta a limitaciones extraordinarias ajenas a lo pactado, como las dispuestas en el art. 46 del Real Decreto 6/2022 de 29 de marzo, por el que se adoptaron medidas urgentes en el marco del plan nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, posteriormente modificado por la Disposición Final 6.ª de la Ley de la Vivienda, que fijó unos topes a las actualizaciones de la renta durante la vigencia del contrato, de un 2% durante 2023 y un 3% durante 2024. En esos casos puede ocurrir que la renta del último recibo del contrato anterior no incorpore la totalidad de las actualizaciones anuales permitidas contractualmente, déficit que se podría recuperar al actualizar la renta para determinar la del nuevo contrato, si consideramos que la renta de partida para hacer la actualización es la inicial del contrato anterior.

Otra cuestión a señalar es que el contrato anterior a tener en cuenta para el cálculo del tope de renta del nuevo contrato ha de ser de arrendamiento de vivienda habitual. Una delimitación de este concepto viene dada por el art. 41bis.1-2 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, según la cual es vivienda habitual la edificación que constituya la residencia del contribuyente, habiendo sido habitada de manera efectiva y continuada, durante un plazo continuado de, al menos, tres años, con algunas excepciones[13]. No obstante, creo que en el marco de una regulación como la que nos ocupa, muy diferente de la tributaria, no necesariamente debe seguirse esta delimitación de lo que debe entenderse por vivienda habitual.

Así, el arrendamiento anterior que no haya sido de vivienda habitual, por ejemplo, cuando lo arrendado fuera una segunda residencia, no deberá ser tenido en cuenta para la determinación de la renta de un nuevo contrato.

El art. 17.6 LAU contempla las siguientes cuatro excepciones a la limitación de la renta que se puede fijar para el nuevo contrato de arrendamiento, que permiten incrementar la renta hasta un 10% sobre la que resultaría de aplicar el régimen general:

i. cuando en los dos años anteriores a la celebración del nuevo contrato de arrendamiento:
   – se hubiera finalizado una actuación de rehabilitación de la vivienda en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas;
   – se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación; o
   – se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad de la vivienda, debidamente acreditadas; y
ii. cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

Cabe señalar, en este punto, el que creo que es un desajuste en la Ley de Arrendamientos Urbanos: en virtud del art. 9.3 de dicha ley, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato de arrendamiento no procederá la prórroga obligatoria de este si se hubiera hecho constar en el mismo la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguineidad. Es presumible que esa referencia a cinco años viene dada porque es la duración mínima obligatoria del contrato fijada por la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero no se ha modificado a diez años para los casos en que en virtud de lo dispuesto en el art. 17.6.d LAU las partes suscriban el contrato por ese periodo de arrendamiento, lo que puede llevar a que el arrendador pueda recuperar la vivienda para él o sus familiares si la necesita antes del transcurso del 5.º año, pero no si la necesita entre el 6.º y el transcurso del 10.º año, lo que no tiene ninguna razón de ser.

En cualquiera de estos cuatro supuestos el arrendador, después de actualizar la renta del último contrato de arrendamiento de vivienda habitual —que es el tope fijado para los demás casos—, podrá incrementarla en un 10%.

En mi opinión existe un supuesto en que cabe sostener que, no siendo el arrendador un gran tenedor, no es de aplicación ninguna limitación de renta a un nuevo contrato, que es cuando en los últimos cinco años haya estado vigente un contrato de arrendamiento de vivienda no habitual y ninguno de vivienda habitual, pues en ese caso:

i. no debería ser de aplicación el límite a la nueva renta fijado por el art. 17.6 LAU en la renta del último contrato de arrendamiento de vivienda habitual que haya estado vigente en los cinco años anteriores, pues si bien el contrato anterior era de vivienda, no lo era de vivienda habitual; ni
ii. tampoco debería ser de aplicación el límite a la nueva renta para el caso de que en los cinco años anteriores no hubiera estado vigente un contrato de arrendamiento de vivienda, fijado por el segundo párrafo del apartado 7 en el límite máximo del índice de precios de referencia establecido por Ministerio de Vivienda, pues en los cinco años anteriores sí ha estado vigente un contrato de arrendamiento de vivienda, aunque fuera de vivienda no habitual.

No creo que esta particular excepción haya sido buscada por los autores de la Ley, sino que más bien parece obedecer a un desajuste entre el redactado de los dos apartados del artículo 17 LAU, pero es la interpretación que se desprende de la norma.

En este punto hay que señalar el que creo que es un efecto muy negativo de la limitación de renta establecida en el art. 17.6 LAU, que, como hemos visto, básicamente impide a un arrendador que no es gran tenedor aplicar a un nuevo arrendamiento una renta superior a la última renta de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años, una vez aplicada la actualización de la renta del contrato anterior.

Esta disposición condena a los arrendadores que hayan pactado rentas bonificadas —por ejemplo, por parentesco o amistad con el arrendatario, o en atención de la vulnerabilidad de éste— a no poder subirlas en futuros contratos con otros arrendatarios, aunque la renta esté por debajo de la que resultaría de aplicar el índice de precios fijado por el Ministerio de la Vivienda para los grandes tenedores en virtud del art. 17.7 LAU. Aunque debido a circunstancias especiales la renta fijada fuera muy baja, o incluso simbólica, el arrendador no podrá subirla para futuros contratos más que la actualización correspondiente.

Esto no solo supone una situación sumamente injusta y onerosa para arrendadores que, por las razones que fuere, se hubieren avenido a pactar rentas bajas, sino que, además, disuade a todos de reducir la renta en un futuro para un contrato concreto, pues esa rebaja no podrá ser revertida en futuros contratos, se convertiría en permanente.

El remedio a esta situación sería que, cuando la renta actualizada del contrato anterior sea inferior a la fijada por el índice de precios del Ministerio de Vivienda para los grandes tenedores, la limitación de rentas para los arrendadores

que no sean grandes tenedores no sea la del contrato anterior actualizada, sino la que resulte de dicho índice.

B. No repercusión de otras cantidades

También dispone el primer párrafo del art. 17.6 LAU que, además de no poder incrementar la renta por encima de la actualización de la del último contrato que hubiera estado vigente durante los últimos cinco años, el arrendador no podrá incorporar a un nuevo contrato de la misma vivienda nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Señalar, al respecto, que a mi entender esta limitación no incluye a los impuestos o tasas que gravan la vivienda, tales como el IBI o la tasa de recogida de basuras, pues la prohibición de estipular la repercusión se limita a las cuotas (como las cuotas de Comunidad de Propietarios) y a los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble. El art. 20.1 LAU[14] establece que, con carácter general, las partes de un contrato de arrendamiento de vivienda podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario, distinguiendo los que son tributos de lo que son gastos; y para cuando se contrae un nuevo contrato el art. 17.6 LAU limita la repercusión de las cuotas y gastos a solo cuando ya hubiera estado pactada en el contrato anterior, pero esta limitación no abarcaría a los tributos y tasas.

2. Si el arrendador es gran tenedor o no ha habido contrato anterior

Si el arrendador de una vivienda en zona tensionada es gran tenedor, o si en los últimos cinco años no ha estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda, será también de aplicación el art. 17.7 LAU, que dispone lo siguiente:

"7. 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."

En estos casos, la renta inicial del nuevo contrato no podrá exceder de la que resulte de aplicar el índice de precios de referencia establecido por el Ministerio de Vivienda, que se puede obtener introduciendo la referencia catastral de la vivienda en el aplicativo disponible en la página web del ministerio y facilitando la información que requiere acerca de sus características, tales como su estado de conservación, altura sobre rasante, certificado energético, y si cuenta con una serie de instalaciones. Cuando la vivienda a arrendar y la finca catastral no coincidan, por ejemplo, cuando varias viviendas formen parte de una misma finca catastral, o a la inversa —lo que puede ocurrir, pues no es obligatorio que cada vivienda sea una finca catastral independiente— también se deberá introducir manualmente la superficie real de la vivienda.

El precio de referencia que proporciona el índice del Ministerio no es exacto, sino un rango dentro del que deberá estar la renta que finalmente se acuerde. Una cuestión que suscita este sistema es su graduación dentro del rango proporcionado por el índice, que puede ser centenares de euros entre el límite mínimo y el máximo. La ley solo fija, al respecto, que la renta no podrá exceder el límite máximo, por lo que ajustándose a este requisito ya se estaría cumpliendo la exigencia legal.

Ahora bien, al menos para la zona tensionada que comprende un gran número de municipios en Cataluña, el índice facilita precios de referencia solo para viviendas con una superficie de entre 30 y 150 m2, señalando cuando se introduce una superficie fuera de ese rango, que el valor mínimo es 30 o el máximo es 150, según sea el caso, lo que permite concluir que las que tengan más de 150 m2 o menos de 30 m2 no están sujetas a limitación alguna de rentas, pues no hay precio de referencia alguno fijado para ellas.

Además, como lo dispuesto en este apartado 7 del art. 17 LAU es sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, a los arrendadores a los que se dirige dicho apartado 7 también les será de aplicación lo establecido en el apartado 6. Me remito a mis comentarios a dicho apartado 6 del art. 17 LAU (ver apartado III.1 del presente artículo).

Así, sin perjuicio de las demás cuestiones recogidas en el art. 17.6 LAU, para los grandes tenedores la nueva renta deberá ser la menor de (i) la última renta de 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 (art. 17.6 LAU); o (ii) la que resulte de aplicar el índice de precios de referencia establecido por el Ministerio de la Vivienda (art. 17.7 LAU)

3. Incentivos fiscales

Una medida adicional para fomentar la contención de rentas y, en uno de los supuestos, su reducción, son los incentivos fiscales establecidos en la Disposición Final Segunda, apartado Uno, de la Ley de la Vivienda, que modifica el apartado 2 del art. 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, que dispone que:

"2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:

a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el

título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso."

La reducción en un 90% en el rendimiento imponible del arrendamiento de una vivienda ubicada en una zona tensionada, establecida en la letra "a" para el caso de que al formalizar un contrato el arrendador reduzca la renta en más de un 5% respecto a la del contrato anterior es significativamente superior a la reducción aplicable en los otros supuestos, los de las letras "b", "c" y "d", que es de entre un 70% y un 50%. Esta diferencia hace que la ganancia del arrendador después de impuestos sea en bastantes ocasiones mayor si reduce la renta en más de un 5% que si no lo hace.

Deberá valorarse esta posibilidad en cada caso concreto y comprobando que se cumplen todas las demás condiciones impuestas por el referido art. 23.2 de la Ley del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas[15].

Ahora bien, al evaluar la conveniencia de esta opción debe tenerse en cuenta que, en el caso de que el arrendador no sea gran tenedor, la reducción de la renta que se aplique no podrá ser recuperada para otro contrato más adelante, pues la renta del siguiente contrato no podrá ser superior a la del contrato anterior actualizada, y si para ese nuevo contrato se quiere seguir disfrutando del incentivo fiscal del 90% de reducción en el rendimiento imponible, se tendrá que volver a reducir la renta en más de un 5%. En este punto, el tratamiento al arrendador que no es gran tenedor es peor que al que sí lo es, pues este último no está sujeto a la limitación de la renta del contrato anterior, sino que podrá fijar la renta hasta el tope que marca el índice de precios de referencia.

En cualquier caso, estimo que este incentivo fiscal es una medida que puede fomentar eficazmente una cierta reducción de rentas.

4. Actualización de rentas

Otras medidas de contención de rentas que resultan de lo dispuesto en la Ley de la Vivienda son las relativas a su actualización. Típicamente se ha pactado que la renta se actualizaría anualmente con base en la variación del Índice de Precios al Consumo, lo que es un acuerdo difícilmente objetable, que obedece a un legítimo interés de los arrendadores de mantener el valor de la renta que van a percibir durante un contrato de larga duración.

Pues bien, la Disposición Final Sexta de la Ley de la Vivienda, mediante la modificación del art. 46 del Real Decreto-ley 6/2022, por el que se adoptaban medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, fijó unas limitaciones para la actualización de la renta durante (i) el periodo que restaba hasta el final de 2023, en cuyo caso el límite era la variación anual del Índice de Garantía de la Competitividad, y (ii) el periodo de 2024, para el que el límite era del 3%.

Por otro lado, la Disposición Final Primera, apartado Cinco, de la Ley introdujo una Disposición Adicional Undécima a la Ley de Arrendamientos Urbanos estableciendo que el Instituto Nacional de Estadística definiría antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, que se fijaría como límite de referencia a los efectos del art. 18 LAU, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados de la renta.

Este nuevo índice para la actualización de la renta fue definido por la Resolución de 18 de diciembre de 2024, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística, que lo ha fijado, con efectos al 1 de enero de 2025, en *"el mínimo valor entre la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo, la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente y la tasa de variación anual media ajustada"* elaborada según una fórmula matemática que consta en un anexo a la resolución. El índice aplicable es publicado mensualmente por el Ministerio de la Vivienda.

De la propia definición del índice resulta que las actualizaciones de la renta que se irán pudiendo aplicar no pueden exceder de la que resultaría de aplicar el índice que se venía utilizando mayormente, que era el Índice de Precios al Consumo; normalmente será uno más bajo, con lo que las rentas perderán valor adquisitivo.

Este nuevo índice es de aplicación a las actualizaciones de la renta de contratos de fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley de la Vivienda. Para los de fecha anterior la actualización deberá hacerse según lo estipulado en el contrato y en la normativa aplicable a la fecha del mismo.

5. Gastos de gestión inmobiliaria

Otra limitación que la Ley de la Vivienda establece con carácter general es la de quién ha de hacerse cargo de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato: tras el cambio introducido por medio de su Disposición Final Primera, apartado Cuatro, al art. 20.1 LAU, estos gastos deberán ser a cargo del arrendador, prohibiendo así la práctica que los arrendadores y los agentes de propiedad inmobiliaria habían ido siguiendo, de exigir al arrendatario que los asumiera.

IV. PRÓRROGAS DEL CONTRATO

La Ley de la Vivienda también ha introducido modificaciones al régimen aplicable a la prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley[16] —esto es, con posterioridad al 26 de mayo de 2023—, disponiendo prórrogas adicionales en algunos supuestos.

En la regulación anterior a dicha Ley, el art. 10.1 LAU disponía que si ni el arrendador ni el arrendatario preavisaban su voluntad de no renovar el contrato al término de su plazo mínimo de duración de cinco años si el arrendador fuese persona física o de siete años si fuese persona jurídica, con un preaviso de cuatro meses de antelación en el caso del arrendador y de dos meses de antelación en el del arrendatario, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Así, en ese supuesto de que ninguna de las partes comunique con la citada antelación su decisión de no renovar el contrato, éste queda prorrogado tácitamente por tres años más —esto es, hasta ocho años desde el inicio del contrato en el caso de que el arrendador sea persona física y de diez años si es persona jurídica—, plazo adicional que es obligatorio en toda su extensión para el arrendador, pero no para el arrendatario, que puede denunciar la prórroga al término de la primera o de la segunda anualidad adicional con un preaviso de un mes a dicha fecha.

La Ley de la Vivienda ha mantenido esta prórroga tácita y ha añadido dos supuestos más en que, al término del plazo mínimo del contrato —cinco o siete años según si el arrendador es persona física o jurídica— o de la prórroga tácita de tres años dispuesta el art. 10.1 LAU, el contrato se prorroga:

El primero, contemplado en el art. 10.2 LAU, aplica para el caso de que el arrendatario lo solicite, acreditando estar en situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año

por los servicios sociales. La prórroga deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor. En ese caso, al término del plazo mínimo del contrato —cinco o siete años según si el arrendador sea persona física o jurídica— o de la prórroga tácita de tres años dispuesta el art. 10.1 LAU, el contrato se prorrogará por un año más. En el caso de que el arrendador no sea gran tenedor, este podrá rechazar la prórroga.

El segundo supuesto, dispuesto en el art. 10.3 LAU, es de aplicación si la vivienda se ubica en una zona de mercado residencial tensionado. En ese caso, el arrendatario puede solicitar que, al término del plazo mínimo del contrato o de la prórroga tácita de tres años dispuesta en el art. 10.1 LAU, el contrato se prorrogue por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, solicitud que deberá ser aceptada por el arrendador salvo que por acuerdo entre las partes se hayan fijado otro término o condiciones, que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que, en su caso, procedan, o que el arrendador haya comunicado, de conformidad con el art. 9.3 LAU, la necesidad de ocupar la vivienda para si o sus familiares.

Se desprende de la configuración de esta prórroga que para que opere en toda su extensión sería preciso que el arrendatario vaya solicitándola para cada una de las anualidades de los tres años de su periodo máximo de duración, pues no se contempla, a diferencia de la prórroga tácita del art. 10.1 LAU, que opera salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. No obstante, no parece que ello haya de tener mucha trascendencia, pues la norma no dispone un plazo determinado para que el arrendatario manifieste su voluntad de que al término de una anualidad entre en vigor la siguiente anualidad de la prórroga.

Se desprende de la redacción de los apartados 2 y 3 del art. 10 LAU que estos dos nuevos supuestos de prórroga no son acumulables, pues expresamente se contemplan para operar al término del plazo mínimo de duración del contrato —cinco o siete años según si el arrendador es persona física o jurídica— o de la prórroga tácita dispuesta en el art. 10.1 LAU, pero no para hacerlo en otro momento.

Estas dos nuevas prórrogas introducidas por la Ley de la Vivienda están contempladas para arrendamientos de vivienda habitual; por tanto, no serán de aplicación para otros casos como, por ejemplo, cuando lo arrendado fuera una segunda residencia.

De lo anterior resulta que la duración de contrato obligatoria para un arrendador puede llegar a ser, en los casos en que se active en toda su extensión la prórroga del art. 10.3 LAU prevista para contratos de viviendas ubicadas en un mercado tensionado, de ocho años en el caso de que el arrendador sea persona física y de diez años en el de que sea persona jurídica. Si previamente se hubiera

activado la prórroga tácita del art. 10.1 LAU esa duración sería de once años en el caso de que el arrendador sea persona física y de trece años en el de que sea persona jurídica.

V. PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO

1. Introducción

La Ley de la Vivienda, por medio de su Disposición Final Quinta, ha introducido también importantes modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), en el procedimiento que debe seguir el arrendador para recuperar la vivienda en el caso de que el arrendatario incumpla sus obligaciones de pago o de que el contrato haya llegado a su término por expiración de su plazo duración.

Esta regulación es de gran importancia, pues es la que puede dotar de eficacia al derecho de propiedad del arrendador cuando se produce la quiebra del contrato por falta de pago o por la terminación de su plazo de duración, permitiéndole desahuciar al arrendatario y recuperar la posesión de la vivienda.

En esas situaciones, al estar ocupada por el arrendatario, si éste no la desocupa voluntariamente, el arrendador habrá de recurrir a la vía judicial para recuperarla, debiendo seguir el procedimiento establecido para ello, cuyos requisitos y celeridad determinan el tiempo en que se verá privado de ella. En los casos de falta de pago del arrendatario o de actuaciones por parte de éste que supongan un menoscabo de la vivienda, la falta de robustez, agilidad o rapidez del procedimiento pueden generar graves perjuicios al arrendador.

Por otro lado, el procedimiento debe permitir al arrendatario alegar sus argumentos de defensa frente a la demanda del arrendador. Además, el procedimiento ha ido incorporando reglas para proteger situaciones de vulnerabilidad del arrendatario, amortiguando el rigor del efecto que conduce a la pérdida de la vivienda para éste

2. Carácter sumario del procedimiento de desahucio

Las acciones de desahucio persiguen la recuperación de la posesión del inmueble ocupado por el arrendatario. Además, en virtud del art. 437.4.3.º LEC, el demandante puede acumular a esta acción la de reclamar al arrendatario, o a su fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho, rentas o cantidades análogas debidas, con independencia de la cantidad de que se trate.

Este procedimiento se integra en el procedimiento llamado Juicio Verbal (art. 250.1.1.º LEC), pero con numerosas particularidades. Su regulación proce-

sal había configurado un procedimiento sumario, que tras constatar la realidad de un impago o de la terminación del contrato, permita al arrendador recuperar la posesión de su vivienda lo más rápidamente posible —si bien, como ocurre con todo procedimiento judicial, debiendo pasar por una serie de fases procesales, que alargan el procedimiento por un tiempo que depende bastante de la carga de trabajo y funcionamiento del juzgado—, pero estableciendo también ciertas particularidades favorables al arrendatario[17].

En los casos de falta de pago el procedimiento también limita notablemente los motivos que, en principio, el arrendatario puede oponer a la demanda de desahucio, pues en virtud del art. 444.1 LEC[18] solo puede alegar y probar que ha pagado o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación[19]. Sin embargo, en la práctica los tribunales en ocasiones suavizan esa limitación.

Esta limitación en los motivos de oposición que el arrendatario puede válidamente aducir, no impide que pueda hacer valer en los tribunales aquellos motivos que tenga frente al arrendador que sean distintos al pago o a la enervación, pero debería hacerlo en un procedimiento separado; es decir, debería seguir pagando las cantidades que resulten del contrato de arrendamiento y en otro procedimiento instar las reclamaciones que tenga contra el arrendador, lo que puede incluir la devolución de cantidades pagadas.

El carácter sumario del procedimiento de desahucio obedecía, en gran medida, a la voluntad del legislador de proporcionar un procedimiento ágil y poco susceptible de retardos injustificados, para dar seguridad jurídica a los propietarios y propiciar que arrendaran sus inmuebles.

3. Demandas de desahucio: nuevos requisitos para su admisión

A. Haber acudido a un medio alternativo de resolución de controversias

Ahora bien, la facilidad para instar y llevar a su término un procedimiento de desahucio ha sido erosionada por diversas modificaciones legales, la más reciente la Ley 1/2025, de 2 de enero, de Medidas en Materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, que ha introducido un requisito adicional para que la demanda sea admitida, al no excluir esta acción judicial del requisito de procedibilidad de haber intentado resolver la reclamación mediante un medio de resolución de controversias distinto del judicial, que por medio del art. 5 de dicha ley se exige, con carácter general con algunas excepciones, para la admisión a trámite de demandas en el orden jurisdiccional civil.

Así, junto a la demanda se debe acreditar que, previamente, se ha acudido a algún medio adecuado de solución de controversias, como son la mediación, la conciliación, el arbitraje, o la negociación, lo que retrasa significativamente

la rapidez para acudir a la justicia. Así, frente a un arrendatario incumplidor el arrendador ha de intentar, con carácter previo, esa resolución extrajudicial de la controversia, lo que le llevará, al menos, entorno a un mes y medio, que es el tiempo mínimo que normalmente le puede llevar realizar un intento de negociación sin acuerdo, según lo previsto en los arts. 10 y 11 de la referida Ley 1/2025.

B. Si el arrendador no es gran tenedor

Por otro lado, la Ley de la Vivienda ya había en buena medida subvertido el objetivo que guiaba a la regulación de este tipo de procedimiento, de que fuera ágil y sin retardos excesivos, al introducir numerosas disposiciones con el efecto de dificultar la acción del arrendador, retrasando notablemente, en muchas ocasiones, el tiempo que tardará en recuperar su vivienda, lo que, particularmente en los casos de falta de pago, es grave, pues nos hallamos en una situación de incumplimiento del arrendatario; que en esas circunstancias el legislador perjudique los instrumentos legales de los que el arrendador dispone para recuperar su vivienda, genera una gran inseguridad jurídica.

Ya el primer acto procesal del procedimiento, que es la demanda, se ve afectado por estas medidas, pues el art. 439.6.b. LEC —introducido en virtud de la Disposición Final Quinta, apartado 2 de la Ley de la Vivienda—, establece que para la admisión a trámite de las demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, debe especificarse si concurre en la parte Demandante la condición de gran tenedora y, en el caso de indicarse que no se tiene esa condición, a efectos de corroborar ese extremo, debe adjuntarse a la demanda una certificación del Registro de la Propiedad en la que consten la relación de propiedades a nombre de la demandante.

Es decir, los arrendadores que no sean grandes tenedores deberán acompañar a la demanda una certificación del Registro de la Propiedad con las fincas para uso residencial que consten a su nombre. Para facilitar esta información los Registros de la Propiedad han habilitado una certificación específica, la Certificación Registral de Viviendas a la que ya me he referido anteriormente[20], cuya denominación completa es *"Certificación de Localización de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda"*[21]. Dicha certificación contiene el Código Registral Único de las fincas en las que el solicitante aparece como titular de la propiedad o usufructo de viviendas. Con ese código se puede pedir al Registro de la Propiedad en que se hallan inscritas las fincas información detallada acerca de qué finca se trata y cuál es la titularidad concreta del solicitante sobre ella.

En los casos en que el arrendador es titular de varias fincas, cumplimentar este requisito a fin de acreditar que no es gran tenedor, puede demorar significa-

tivamente la presentación de una demanda, pues (i) tendrá que acreditar que la superficie construida conjunta de todas ellas es menos de 1.500 m2, para lo que, además de la Certificación Registral de Viviendas, habrá de aportar documentación que acredite la superficie construida de cada una de las viviendas; y, (ii) además, también tendrá que acreditar que el número de fincas es menor que el que constituye el umbral para ser gran tenedor, esto es menos de 11 inmuebles urbanos de uso residencial, o menos de 5 en zonas tensionadas cuando la Comunidad Autónoma se haya acogido a la reducción del umbral a ese número, lo que, en este último caso, cuando se es titular de más de 5 fincas, inscritas en diversos Registros de la Propiedad, algunas en zonas tensionadas y otras en zonas que no lo son, requerirá obtener certificaciones de cada uno de los Registros de las fincas.

Habida cuenta las cuestiones dudosas acerca de la determinación de la condición de gran tenedor, que he expuesto anteriormente[22], la resolución de esta cuestión durante el procedimiento puede complicarlo cuando exista contienda sobre ella.

C. Si el arrendador es gran tenedor

Por otro lado, para los demandantes que son grandes tenedores, según el apartado "c" del art. 439.6 LEC que, como hemos visto, fue introducido por la Disposición Final Quinta, apartado 2 de la Ley de la Vivienda, para que la demanda fuera admitida debían acreditar si la parte demandada se encontraba en una situación de vulnerabilidad económica, por medio de:

i. un documento acreditativo de vigencia no superior a tres meses emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las administraciones autonómicas y locales; o
ii. una declaración responsable de la parte demandante, de que había acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la demanda, 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 un justificante acreditativo de la misma; o
iii. el documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consentía el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda, documento que no podía tener una vigencia superior a tres meses.

Y si la persona ocupante de la vivienda se encontraba en una situación de vulnerabilidad, en virtud del apartado 7 del mismo art. 439 LEC, el demandante

debía también acreditar que se había sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que al efecto establecieran las administraciones públicas competentes.

Estos requisitos de procedibilidad, cuya acreditación se exigía a los grandes tenedores para que su demanda fuera admitida, suponían una carga irrazonable, hasta el punto que el Tribunal Constitucional los ha anulado, por medio de Sentencia del 29 de enero de 2025. El Tribunal ha entendido que el requisito de acreditar si la parte demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad no cumple las exigencias constitucionales del derecho a la tutela judicial efectiva desde un canon de proporcionalidad, al estimar que tal exigencia no solo se presentaba como excesiva, atendiendo la finalidad pretendida, sino incluso innecesaria, dado que podía alcanzarse por otros mecanismos que no supongan una limitación u obstáculo al derecho de acceso a la justicia.

Por ende, ha anulado también el requisito para el demandante gran tenedor de acreditar que se había sometido a un procedimiento de conciliación o intermediación previsto en el art. 439.7 LEC, por estar ligado al anterior, del art. 439.6 LEC, que ha sido anulado.

Estas disposiciones introducidas por la Ley de la Vivienda y anuladas un año y medio más tarde por el Tribunal Constitucional ponen de manifiesto lo sesgada que en algunas cuestiones es dicha Ley, pues para poder tener acceso a los tribunales para recuperar la vivienda en caso de incumplimiento del ocupante de la misma, exigía a los grandes tenedores requisitos que dependían del propio ocupante incumplidor —que normalmente no pondría nada de su parte para facilitarle la labor— o de las administraciones públicas autonómicas o locales, que en ocasiones, por ejemplo en el caso de la ciudad de Barcelona, son muy ineficientes y, además, tienden marcadamente a favorecer, a veces injustificadamente, a los arrendatarios de viviendas.

La exigencia de estos requisitos constituía una gran obstaculización del acceso de los grandes tenedores a la justicia que, afortunadamente, ha sido remediada por el Tribunal Constitucional.

Cumplir los requisitos de procedibilidad que se han introducido y que siguen en vigor para admitir una demanda de desahucio —esto es, el de acreditar que se ha intentado resolver la reclamación mediante un medio de resolución de controversias distinto del judicial, y, para los arrendadores que no son grandes tenedores, además, acreditar que no lo son— retrasa significativamente su presentación, pudiendo ello tener, además, repercusiones procesales cuando la fecha de presentación de la demanda sea determinante, por ejemplo, para resolver cuestiones de prejudicialidad, o por razones de prescripción.

4. Siguientes fases del procedimiento de desahucio

Para las fases siguientes del procedimiento de desahucio hay que distinguir el que se funda en la falta de pago del arrendatario del basado en la expiración del término de duración del contrato. Desde antes de la Ley de la Vivienda, la regulación del de falta de pago dispone —en su art. 438.5 y 6 LEC, y anteriormente en el art. 440.3 y 4 LEC con muy pocas diferencias— que una vez admitida la demanda debe requerirse al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al demandante o enerve la acción[23], o se oponga a la demanda formulando sus motivos de oposición.

En el caso de que el demandante haya expresado en la demanda que asume el compromiso a que se refiere el art. 437.3 LEC —esto es, condonar todo o parte de la deuda y de las costas si el arrendatario desaloja voluntariamente la finca— también se le pondrá de manifiesto ese compromiso, y su aceptación equivaldrá a un allanamiento, es decir, a una terminación del procedimiento por conformidad del demandado con lo pedido en la demanda.

Además, el requerimiento al demandado señalará el día y la hora para la eventual vista del juicio a celebrar en el caso de que se oponga a la demanda y también el día y la hora para la práctica del lanzamiento —esto es, para el desalojo de la vivienda— en el caso de que no hubiera oposición. Asimismo, expresará que en caso de solicitar justicia gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento, apercibiéndole de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior.

Si el demandado solicitare justicia gratuita, deberá darse traslado al Colegio de Abogados correspondiente para que resuelva esa solicitud y, si la estimara, para que le provea de un abogado de oficio. Mientras tanto, el procedimiento quedará en suspenso.

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, se dará por terminado el juicio y se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijados.

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo, sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, se dará por terminado el procedimiento y dejará sin efecto el lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentra la finca, pudiendo éste también instar la ejecución judicial en cuanto a la cantidad reclamada, bastando con ello la mera solicitud.

En estos dos supuestos se impondrán las costas al demandado y se incluirán las rentas debidas devengadas después de la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca.

Si, en cambio, el demandado reacciona al requerimiento oponiéndose a la demanda, se celebrará la vista del juicio en la fecha señalada. Ahora bien, si hubiera solicitado justicia gratuita, deberá antes darse traslado al Colegio de Abogados correspondiente para que resuelva esa solicitud y, si la estimara, para que provea al demandado de un abogado de oficio.

En todos los casos de desahucio —incluyendo, por tanto, aquellos procedimientos que no se funden en la falta de pago— también se apercibirá al demandado de que, de no comparecer a la vista del juicio, se declarará el desahucio sin más trámites.

Además, en el caso de que se oponga a la demanda, la resolución teniéndole por opuesto fijará el día y la hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha de la vista, advirtiendo al demandado de que, si la sentencia fuera condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha señalada, sin necesidad de notificación posterior.

5. Vulnerabilidad del demandado

El procedimiento de desahucio se caracterizaba por intentar evitar los retardos injustificados, previendo diversos escenarios conducentes a la resolución del contrato y al lanzamiento, fijando plazos perentorios y limitando los motivos de oposición del demandado en el caso de falta de pago[24]. Pero, en la práctica, este carácter sumario del procedimiento, que persigue la agilidad y rapidez, se veía muchas veces frustrado por la realidad de las dilaciones judiciales.

Además, las disposiciones que se han ido introduciendo, entre otras cosas, para determinar si el demandado es o no vulnerable y, en el caso de que lo sea, para protegerle del efecto que conduce a la pérdida de la vivienda, han erosionado más todavía esa sumariedad, alargando mucho la duración del procedimiento y debilitando en gran medida la seguridad jurídica que proporcionaba. Veámoslo:

En virtud de lo dispuesto en el art. 441.5 LEC, cuando el desahucio sea de la vivienda habitual del demandado, se le deberá informar de la posibilidad de acudir a las administraciones públicas 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. También se comunicará de oficio por el juzgado la existencia del procedimiento a esas administraciones públicas a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabi-

lidad y, de existir esta, presentar al juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la administración, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiario el demandado. En el caso de que la administración confirme que el hogar se encuentra en situación de vulnerabilidad, se notificará al juzgado en un plazo máximo de diez días.

En la regulación anterior a la Ley de la Vivienda la recepción de esta comunicación comportaba que el procedimiento se suspendiera para que se adoptaran las medidas que los servicios sociales estimaran oportunas, durante un plazo de un mes, o de tres meses si el demandante era una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se debía alzar la suspensión, para que el procedimiento continuara por sus trámites.

Así, no se contemplaba un trámite para impugnar el informe de la administración acerca de la vulnerabilidad del hogar del arrendatario, lo que sí ha sido introducido por la Ley de la Vivienda, que dispone que, recibida la comunicación de las administraciones públicas sobre la vulnerabilidad, se dará traslado a las partes para que, en el plazo de cinco días hábiles, puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista del juicio o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas.

La posibilidad de impugnar esas declaraciones sobre la vulnerabilidad es acertada, para que en última instancia sea el órgano judicial quien resuelva la cuestión, pues la decisión en un sentido o en otro tiene efectos importantes, y el procedimiento seguido por las autoridades locales o autonómicas no es contradictorio, pues se oye solamente al arrendatario y no al arrendador, lo que ha llevado, en ocasiones, a que emitan informes poco fundamentados. Además, permite corregir el sesgo marcadamente pro-arrendatario que algunas administraciones tienen, por ejemplo, el Ayuntamiento de Barcelona.

Según lo dispuesto en el art. 441.6 LEC, una vez presentados los escritos de las partes acerca de la declaración de vulnerabilidad, el juzgado resolverá sobre si suspende el procedimiento, en el caso de que reconozca la vulnerabilidad del hogar del arrendatario, para que se adopten las medidas que hayan sido propuestas por las administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica. En el caso de que el juzgado no reconozca la vulnerabilidad el procedimiento seguirá su curso.

Una vez adoptadas las medidas propuestas por las administraciones públicas o transcurrido el plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es persona física, o de cuatro meses si es persona jurídica, el procedimiento continuará por todos sus trámites, esto es, (i) el de la vista del juicio si el demandado

se ha opuesto a la demanda y, si ésta es estimada, el de lanzamiento; o (ii) directamente el de lanzamiento si el demandado no se ha opuesto a la demanda.

El art. 441.7 LEC contiene los siguientes criterios que deben ser tenidos en cuenta por el tribunal para apreciar las situaciones de vulnerabilidad:

i. La decisión debe tomarse previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando también las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir en el demandante, y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

ii. Para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, agua y telecomunicaciones, suponga más del 30% de los ingresos de la unidad familiar, y que el conjunto de dichos ingresos no alcance, con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, el "IPREM"), límite que se incrementará por cada hijo, persona mayor de 65 años, o persona con discapacidad, a cargo de la unidad familiar[25].

   Según este criterio, existiría vulnerabilidad económica si concurren los dos factores: que la renta y suministros supongan más del 30% de los ingresos, y que no se alcancen los límites del IPREM fijados; no bastando con que concurra solo uno de los dos.

iii. Para apreciar la vulnerabilidad social el tribunal también podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

   Estos criterios son orientativos para el juez, no obligatorios, lo cual es acertado, pues hay otros factores que pueden justificar una decisión distinta de la que señalan, por ejemplo:

iv. si la unidad familiar está por debajo de los ingresos señalados, pero dispone de patrimonio;

v. si la unidad familiar carece de ingresos, pero podría obtenerlos, por estar formada por varios miembros que no trabajan pero que están en edad y condiciones de hacerlo; o

vi. si la renta del alquiler es muy alta por tratarse de una vivienda de alto standing, pudiéndose encontrar en el mercado arrendamientos con rentas más asequibles, que situarían a la unidad familiar fuera del umbral para ser declarada vulnerable.

Una vez resueltas estas cuestiones el procedimiento seguirá su curso, con (i) la celebración de la vista del juicio en la fecha que se hubiera señalado, si el demandado se hubiera opuesto a la demanda, y el lanzamiento si, tras la vista, la

demanda es estimada; o (ii) directamente con el lanzamiento si el demandado no se hubiera opuesto a la demanda o, habiéndolo hecho, no compareciera a la vista.

Ahora bien, el lanzamiento de arrendatarios declarados vulnerables sin alternativa habitacional se encuentra suspendido hasta al menos el 31 de diciembre de 2025, en virtud de las sucesivas prórrogas de la suspensión decretada por 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 a la Covid 19. Esta suspensión de desahucios de arrendatarios vulnerables se ha ido prorrogando anualmente, a pesar de que ya se ha superado la situación que la motivó, que fue la generada por la Covid 19, sin que exista realmente una justificación que no sea la voluntad del legislador de favorecer a esos arrendatarios, en perjuicio de sus arrendadores, que se ven imposibilitados de recuperar la posesión de sus viviendas.

Así, en los casos en que el arrendatario ha sido declarado vulnerable, el arrendador, sea o no gran tenedor, no está pudiendo desde hace cinco años recuperar su vivienda por la vía judicial, sin que exista la certeza de que esta situación vaya a cambiar próximamente.

6. Duración del procedimiento de desahucio

La duración de un procedimiento judicial depende en gran medida del juzgado a cargo y de las circunstancias específicas de cada caso, pero con base en los rangos de duración de cada uno de sus trámites cabe estimar la de un procedimiento de desahucio en entre 240 y 550 días (esto es entre 8 meses y unos 18 meses y medio) si el demandado no es declarado vulnerable y entre 300 y 672 días (este es entre 10 meses y unos 22 meses y medio) si es declarado vulnerable.

Este rango es una estimación basada en el tiempo estándar —que es muy variable— que creo que pueden tardar un juzgado y las partes en ir cumpliendo con cada uno de los trámites de un procedimiento normal, sin necesidad de vista del juicio para el supuesto con duración más corta y con dicho trámite para el supuesto con duración más larga. Para ambos supuestos he incluido el trámite de lanzamiento. También he computado el tiempo estimado para llevar a cabo las actuaciones previas a la demanda que constituyen requisitos de procedibilidad de ésta. Esta duración puede reducirse si finalmente no es preciso llegar hasta el lanzamiento, si por las razones que fueren es posible saltar algún otro trámite, o si el juzgado es muy eficiente; inversamente, puede alargarse si se producen incidencias procesales especiales o si el juzgado es muy ineficiente.

En cualquier caso, la posibilidad de que el procedimiento se prolongue un año o más es elevada, lo que es una duración muy larga para un procedimiento que debería ser sumario.

Además, como hemos visto, en el caso de que el demandado sea declarado vulnerable y carezca de alternativa habitacional, no será posible su lanzamiento mientras siga vigente la suspensión decretada en virtud del Real Decreto Ley 11/2020, actualmente vigente hasta el 31 de diciembre de 2025, pero que podría prorrogarse, como así ha estado ocurriendo desde 2020.

Estas trabas y demoras causan un grave perjuicio para el arrendador, especialmente en los casos de falta de pago o de que el arrendatario esté causando menoscabos en la vivienda.

CONCLUSIONES

I. En su conjunto, las modificaciones que la Ley de la Vivienda ha introducido en el régimen jurídico de los arrendamientos de vivienda suponen un empeoramiento significativo de la situación jurídica de los arrendadores, en mi opinión, sobre todo, por la pérdida de seguridad jurídica y la agravación de las dificultades para recuperar la vivienda en caso de un arrendatario incumplidor.

II. Como hemos visto[26], la regulación de la figura del gran tenedor adolece de importantes lagunas, lo que genera inseguridad jurídica en aquellos propietarios cuya categorización dentro de esa figura no sea clara.
Además. el severo tratamiento legal y social que reciben los grandes tenedores, con frecuentes cambios normativos, les genera perjuicios y una gran inseguridad jurídica, lo que, lógicamente, está teniendo como efecto que se vayan retirando de los territorios en que están más castigados.

III. Las medidas adoptadas para la contención de rentas adolecen de desajustes penalizan a los arrendadores que hayan pactado rentas bonificadas, por ejemplo, por parentesco o amistad con el arrendatario, o en atención a la vulnerabilidad de éste.[27]—, lo que es contradictorio con el espíritu.

IV. Las nuevas prórrogas al contrato instauradas por la Ley en algunos supuestos extienden más todavía, de forma significativa en los casos de mercados declarados tensionados, la duración obligatoria del arrendamiento para el arrendador[28], aumentando así el periodo en que no va a poder disponer de la vivienda.

V. El procedimiento de desahucio, que debería ser un instrumento ágil y robusto para remediar situaciones de incumplimientos del arrendatario por falta pago o negativa a devolver la vivienda al término del contrato, se ha convertido, en buena medida por las medidas instauradas para proteger a los arrendatarios vulnerables, en un procedimiento muy largo, cuya resolución puede no permitir atender lo reclamado

por el arrendador, aunque le asista la razón y así lo haya probado judicialmente.

Esta carencia es, en mi opinión, la más grave de todas, pues que la ley ampare situaciones en que el arrendador no pueda recuperar la vivienda en un tiempo razonable en casos de incumplimiento del arrendatario, es una quiebra esencial de la figura del contrato, que se agravará con el tiempo porque fomenta el incumplimiento de arrendatarios desaprensivos o sin recursos, generando una desconfianza en los propietarios que con el tiempo puede acabar minando significativamente el mercado privado de arrendamiento residencial. El no poder en estos casos recuperar la vivienda en un plazo y con un coste razonables es un riesgo que muchos propietarios no se pueden permitir o no están dispuestos a asumir.

VI. Desde la perspectiva del arrendatario, en el haber de la nueva regulación cabría destacar que probablemente limitará los aumentos de renta en los mercados declarados tensionados, pero hasta la fecha estos son pocos.

VII. También que el nivel de protección al arrendatario es mayor, pero, en mi opinión, este beneficio es, sobre todo, para aquellos que ya lo eran cuando entró en vigor la nueva regulación; para los potenciales nuevos arrendatarios, en cambio, estimo que su acceso al mercado del alquiler será más difícil, ya que es probable que el mercado de viviendas en alquiler de larga duración se reduzca, y para aquellos que tengan pocos recursos, además, los arrendadores serán más selectivos cuando hayan de buscar a un nuevo inquilino, pues ¿qué propietario alquilará su vivienda a un potencial nuevo arrendatario del que pueda sospechar mínimamente que puede ser declarado vulnerable, si en el caso de que deje de pagarle no puede recuperarla en un plazo y con una seguridad jurídica razonables?

VIII. En fin, en mi opinión, la nueva regulación puede debilitar significativamente al mercado de alquiler residencial, por lo que creo que debería ser corregida.

ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STC del 29 de enero de 2025

BIBLIOGRAFÍA

PIPAÓN PULIDO, J. (2025). El requisito de procedibilidad y el derecho a la tutela judicial efectiva. El acceso a la justicia tras la reforma operada por la ley del derecho a la vivienda. *Revista Aranzadi Doctrinal, n.º 3, marzo de 2025,* 1 a 10.

JEREZ DELGADO, C. (2025). Los MASC, tras la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, n.º 807,* 191 a 226.

COSTAS DE VICENTE, B. (2024). Consecuencias de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, tras un año de vigencia*. Revista Jurídica SEPIN, Analíticas arrendamientos urbanos,* 18 a 20.

FUENTES-LOJO RIUS, A (coordinador); CARRASCO PERERA, A; SALA ROCA, C; MOLINA ROIG, E. (2024). Problemática sobre la aplicación de los límites de renta en los arrendamientos de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado*. Actualidad Civil n.º 4, abril 2024, Ed. La Ley,* 1 a 8.

RODRÍGUEZ MORÁN, M.A. (2024). ¿Protege la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda al arrendador que no es gran tenedor? *La Ley Derecho de familia, n.º 41, enero de 2024,* 1 a 10.

ARGELICH COMELLES, C. (2023). Novedades de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, o las medidas habitacionales que reducirán su oferta (1). *Actualidad Civil, n.º 6, junio de 2023,* 1 a 9.

FUENTES-LOJO RIUS, A. (2023). La ley por el derecho a la vivienda: aspectos arrendaticios y procesales (1) (2). *Actualidad Civil, n.º 6, junio de 2023,* 1 a 12.

NOTAS

[1] No son objeto de este artículo los arrendamientos no sujetos a la regulación de la LAU para los arrendamientos de vivienda: arrendamientos de temporada, de uso turístico y aquellos otros excluidos de la LAU en virtud del art. 5 de dicha norma.

[2] Los Criterios Orientadores aprobados el 29 de junio de 2023 por los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona con motivo de la entrada en vigor de la Ley de la Vivienda determinaron en los Criterios 1 y 2 que las modificaciones en la LEC son aplicables desde el mismo día de la entrada en vigor de aquella Ley a los procedimientos que se encontraban en trámite en esa fecha, salvo los requisitos de procedibilidad para la admisión de Demanda, previstos en el art. 439 LEC.6 y 7 modificado. Así, aplican el nuevo régimen procesal a contratos celebrados con anterioridad a la Ley de la Vivienda.

[3] Por ejemplo, en la regulación acerca de la limitación de rentas (art. 17.6 y 7 LAU modificado por la Disposición Final Primera, apartado Tres, de la Ley de la Vivienda), o en la obligación de colaboración y suministro de información a las administraciones (art. 19 de la Ley de la Vivienda).

[4] Las condiciones y procedimiento para la declaración zonas de mercado residencial tensionado están reguladas en el art. 18 de la Ley de la Vivienda.

[5] Puede solicitarse esta certificación en la página web de los Registros: registradores.org.

[6] Ver arts. 61.2.g y 66.2.b de la Ley Catalana 18/2007 del Derecho a la Vivienda, modificados por los arts. 3 y 4 del Decreto Ley de la Generalitat de Cataluña 1/2025, de 28 de enero, de Medidas Urgentes en Materia de Contención de Rentas.

[7] Ver art. 124.2.n y 124.4.b de la Ley Catalana 18/2007 del Derecho a la Vivienda, modificados por los arts. 6 y 7 del Decreto Ley de la Generalitat de Cataluña 1/2025, de 28 de enero, de Medidas Urgentes en Materia de Contención de Rentas.

[8] Ver Disposición Adicional 27 de la Ley Catalana 18/2007 del Derecho a la Vivienda, modificada por el art. 5.7 del Decreto Ley de la Generalitat de Cataluña 2/2025, de 25 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Urbanismo.

[9] Ver art. 6.2 del Decreto Ley de la Generalitat de Cataluña 2/2025, de 25 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Urbanismo.

[10] Ver art. 5.5 del Decreto Ley de la Generalitat de Cataluña 5/2025, de 25 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia Fiscal, de Gastos de Personal y Otras Administrativas.

[11] A la fecha de redacción de este artículo se han declarado zonas de mercado residencial tensionado 271 municipios en Cataluña, 21 en Navarra, 7 en el País Vasco, y el de A Coruña en Galicia.

[12] Ver, por ejemplo, el artículo en la revista Actualidad Civil, n.º 4, abril de 2024, titulado Problemática sobre la Aplicación de los Límites de Renta en los Arrendamiento de Vivienda en Zonas de Mercado Residencial Tensionado, coordinado por Alejandro Fuentes-Lojo Rius, en el que dos juristas, Carles Sala Roca y Eva Cordobés Millán, son de la opinión de que la renta sobre la que aplicar la actualización es la inicial del contrato anterior. En cambio, según Ángel Carrasco Perera y Elga Molina Roig debería ser la del último recibo del contrato anterior.

[13] Art. 41bis.1-2 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

"1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran

otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

– Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

– Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

– Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el apartado anterior se computará desde esta última fecha."

[14] Art. 20.1 LAU: "*Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.*

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

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

[15] Art. 23.2 Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas: *"En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:*

a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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."

[16] En virtud de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de la Vivienda los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a dicha Ley continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, por lo que no les son aplicables las dos prórrogas extraordinarias introducidas en ella.

[17] Por ejemplo, el derecho a enervar la acción de desahucio previsto en el art. 22.4 LEC, es decir de dejar sin efecto la acción de desahucio iniciada por el arrendador si, cumpliendo con las condiciones fijadas, el arrendatario subsana, durante el curso del procedimiento, un incumplimiento por falta de pago.

[18] Art. 444.1 LEC: *"Cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación"*

[19] La enervación es el derecho del arrendatario, contemplado en el art. 22.4 LEC, de dejar sin efecto la acción de desahucio iniciada por el arrendador si, cumpliendo con las condiciones fijadas, el arrendatario subsana durante el curso del procedimiento un incumplimiento por falta de pago.

[20] Ver apartado II.2 de este artículo.

[21] Puede solicitarse esta certificación en la página web de los Registros: registradores.org.

[22] Ver Sección II de este artículo (apartados II.1 a II.5).

[23] La enervación es el derecho del arrendatario, contemplado en el art. 22.4 LEC, de dejar sin efecto la acción de desahucio iniciada por el arrendador si, cumpliendo con las condiciones fijadas, el arrendatario subsana durante el curso del procedimiento un incumplimiento por falta de pago.

[24] En virtud del art. 444.1 LEC, en los juicios de desahucio por falta de pago, el demandado solo puede alegar y probar que ha pagado o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, quedando vedados otros motivos de oposición, aunque en la práctica los tribunales en ocasiones suavizan esta limitación.

[25] Las proporciones fijadas por el art. 441.7 LEC para incrementar el límite de 3 veces el IPREM en casos de hijos, personas mayores de 65 años o con discapacidad, a cargo de la unidad familiar, son las siguientes:

– 0'3 veces el IPREM de incremento por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0'35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o en el caso de cada hijo con discapacidad igual o superior al 33 por ciento.

– 0'2 veces el IPREM de incremento por cada persona mayor de 65 años o en situación de dependencia a cargo, miembro de la unidad familiar.

– En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite base del IPREM será de 5 veces, en lugar de 3, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

[26] Ver apartado II.5 anterior.

[27] Ver apartado III.1.A anterior, sobre el efecto que las medidas de contención de rentas tienen en los arrendamientos para los que, por la razón que fuere, se había pactado una renta bonificada, muy por debajo de la de mercado.

[28] Ver Sección IV anterior.

Trabajo recibido el 18 de septiembre de 2025 y aceptado para su publicación el 19 de febrero de 2026