

LEY DE VIVIENDA: ¿CÓMO AFECTA A MI CONTRATO DE ALQUILER?



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada

#AFColegiados #laTranquilidadTieneMarca



Uno de los objetivos del Gobierno al aprobar la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, era controlar los precios de alquiler estableciendo que la revisión de la renta no podría ser superior al 2% en 2022, al 3% en 2024, y a partir de 2025 se establecería un nuevo índice de precios del alquiler antes del 31 de diciembre de 2024. En base a esto, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha aprobado el Índice de Precios de Referencia correspondientes al año 2024, un nuevo servicio para conocer los valores de referencia para el alquiler de una vivienda en zonas tensionadas.



¿QUÉ ES EL ÍNDICE DE PRECIOS DE REFERENCIA DEL ALQUILER?



- > La Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda, establece que las administraciones públicas aprobarán las medidas para lograr arrendamientos asequibles situados en zonas con escasa oferta de alquileres destinados a vivienda habitual.
- > No afectará esta ley a arrendamientos de temporada, o de apartamentos turísticos o de cualquier otra modalidad diferente a la de **vivienda habitual**.
- > El **tope del alquiler** se establecerá según las características propias de cada vivienda, es decir, la superficie arrendada, el año de edificación, la conservación del inmueble, si tiene ascensor, aparcamiento, muebles, certificado energético, zonas deportivas, piscina, conserje, etc. Estos índices determinarán, por tanto, un rango superior y uno inferior para poder establecer una horquilla máxima y mínima del precio del arrendamiento.
- > La Secretaria de Estado del Ministerio de Transportes y Movilidad y Agenda Urbana ha presentado el mecanismo de control de precios o Índices de Referencia que será aplicable a los alquileres que se concierten en las localidades con mercado tensionado. **Esta nueva herramienta** está ya accesible a través del portal del MITMA en el siguiente enlace:

<https://serpavi.mivau.gob.es/>



Para **obtener el rango de valores** de referencia a través de la aplicación citada, que es muy intuitiva y sencilla, deberá introducirse la dirección o referencia catastral en la que se encuentra el piso en alquiler. A continuación, deberán indicarse las características de la vivienda que se oferta, de modo que, una vez completados todos los datos, la aplicación nos dará el importe mensual de alquiler.



¿CUÁNTO ME PUEDEN COBRAR DE ALQUILER?

1.- Si el arrendador no es un gran tenedor:



La renta decidida por las partes no puede ser superior a la última obtenida por el piso en los últimos cinco años, una vez aplicada la pertinente cláusula de actualización anual que será del 3% durante este año 2024.



Tampoco se podrá incluir en el contrato la repercusión al arrendatario de gastos no incluidos en el contrato anterior. Tan solo será posible un incremento del 10% respecto a la última renta si se cumple alguno de los siguientes supuestos:

A) Cuando la vivienda haya sido objeto de rehabilitación en los dos años anteriores a la firma del nuevo contrato.

B) Cuando en los dos años anteriores a la firma del contrato se hubieran realizado actuaciones de rehabilitación o mejora con un ahorro de energía primaria no renovable del 30%.

C) Se hubieran realizado mejoras de accesibilidad.

D) La duración del contrato sea por un período de 10 años o más.

2.- Si el arrendador es considerado gran tenedor:

> La Ley 12/2013, de 24 de mayo, define como gran tenedor a quien es titular de más de 10 inmuebles de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros, o de una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial también.

Cuando el arrendador sea un gran tenedor, al arriendo que se acuerde al inicio del nuevo contrato no podrá ser superior al menor de los siguientes importes:

A) El del precio aplicable según el sistema de índices de precios de referencia, teniendo en cuenta las condiciones y características de la vivienda y el edificio.

B) En la renta del último contrato vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la actualización anual de la renta.



¿QUÉ TIENEN QUE TENER EN CUENTA LOS ARRENDADORES?



- > Beneficios fiscales para los arrendadores que faciliten el acceso asequible al alquiler. Podrán beneficiarse de un 90% de reducción en los rendimientos del alquiler si bajan los precios en un 5% en zonas de mercado residencial tensionadas. También existen otras reducciones ligadas a la realización de obras de mejora, el alquiler a personas jóvenes o la adhesión a programas de vivienda asequible incentivada o protegida.
- > Declaración de zonas de mercado residencial tensionado durante un período de 3 años, prorrogable anualmente, para poder aplicar medidas de reducción del alquiler.
- > Incremento máximo anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes durante 2024. A partir de 2025, se introducirá un nuevo índice de referencia para la actualización anual, en sustitución del IPC, que evite incrementos desproporcionados en la renta.



¿Y QUÉ DICE LA LEY SOBRE LOS DESAHUCIOS?



- > Respecto a las **actuaciones de desahucio**, el Gobierno ha decidido mantener la normativa vigente, de forma que hasta el 31/12/2024 se mantendrá la suspensión de los desahucios y lanzamientos que afecten a hogares económica y socialmente vulnerables. Los arrendadores afectados pueden pedir, hasta el 31/01/2025, las compensaciones económicas que procedan.

LEY DE VIVIENDA Y ADMINISTRADORES/AS DE FINCAS COLEGIADOS/AS



La Disposición Adicional Sexta de la Ley supone un respaldo y reconocimiento para los administradores/as de fincas colegiados en una ley tan importante como es esta por su fuerte componente social. Reconoce la normativa que son esenciales porque con su trabajo garantizan los derechos de los ciudadanos/as en materia de vivienda, al ser una actividad profesional muy asentada en nuestra sociedad gracias a los servicios y garantía que recibe la ciudadanía de los profesionales registrados en los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y en su Consejo General.

Texto de la Disposición Adicional Sexta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda:

- 1 A los efectos de la presente Ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.
- 2 Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.
- 3 Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesional, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta Ley.
- 4 Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, pudiendo hacerlo directa o colectivamente.

LEY DE VIVIENDA: ¿CÓMO AFECTA A MI CONTRATO DE ALQUILER?

Más información:

<https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/vivienda-agenda-urbana/Paginas/2024/indice-referencia-precio-alquiler-vivienda-sepavi.aspx>

<https://serpavi.mivau.gob.es/>

<https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/consultar-zonas-de-mercado-residencial-tensionado>

<https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/faqs>

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Para vivir tranquilo, cuenta con un
Administrador de Fincas Colegiado.
Búscalo aquí.



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada