

Inmobiliario

Lo que queda o quedará de la nueva regulación de arrendamientos urbanos después del 28 de mayo electoral

Pocas normas han nacido en medio de tal furor político y pocas van a diluirse, como torre de Babel, más rápidamente que la Ley 12/2023, «por el derecho a la vivienda». Los portadores del énfasis se hundieron electoralmente dos días después de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*. Y ya veremos qué depara el 23-J, porque esta ley no puede sobrevivir sin un apoyo político constante de desarrollo.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha

Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. Panorama del fracaso de las expectativas

Los acontecimientos electorales del 28 de mayo y del 23 de junio afectan ya o afectarán casi seguro a la efectividad de las prescripciones contenidas en la flamante Ley 12/2023, «por el derecho a la vivienda», que entró en vigor dos días antes de que los resultados electorales autonómicos hicieran poco menos que ilusorio que en el futuro se vayan a dar las condiciones materiales de las que depende la subsistencia de la columna vertebral de la ley nueva, el mecanismo de las «zonas de mercado residencial tensionado». Es dudoso que ninguna comunidad autónoma no mediatizada por Podemos (u otro alias) vaya a poner en marcha el costoso e incierto camino normativo para el

establecimiento de tales zonas. Pero también otros encargos y delegaciones al Gobierno central quedan en el aire, incluso si no se produjera un cambio de Gobierno.

Quedarán vacíos de contenido *de iure* o *de facto* —por falta de desarrollo reglamentario que tendría que acometer el futuro Gobierno o por falta de colaboración en el desarrollo normativo por parte de las comunidades autónomas— los siguientes preceptos y regulaciones: artículo 18 (declaración de zonas de mercado residencial tensionado); artículo 19 (colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado). La ausencia de desarrollo autonómico relativo a las zonas de mercado tensionado arrastrará la

inaplicación de estos artículos (nuevos) de la Ley de Arrendamientos Urbanos: 10.3 (segunda prórroga extraordinaria, para alquileres en zonas de mercado tensionado), 17.6 (limitaciones a la renta pactada inicial en contratos de alquiler en zona de mercado tensionado, la más valiosa víctima sacrificada al albur de la política tornadiza) y 17.7 (limitaciones a la renta inicial en contratos en zona de mercados tensionados cuando el arrendador sea un gran tenedor), así como, por extensión, la disposición transitoria 7.^a de la Ley 12/2023. El concepto de *gran tenedor* se sigue definiendo con los mismos parámetros cuantitativos previos a la ley y, *de facto*, ninguna comunidad autónoma (apenas) producirá una declaración de zona tensionada que permita una reducción a la mitad de las cifras de este estándar. Por último, una sabrosa norma procesal cual es la disposición transitoria 3.^a (mediación previa al desahucio) queda atrapada en la conveniencia de las comunidades autónomas, que en el futuro serán las menos.

La práctica imposibilidad fáctica de que se produzca una «reducción a cinco» para que el tenedor merezca tal eximio título de *grande* afecta estadísticamente a efectos de la aplicación del artículo 46 del Real Decreto Ley 6/2022 en la medida en que su contenido es mantenido y prolongado en el tiempo por la disposición final 6.^a de la nueva Ley 12/2023 (limitación a las actualizaciones de renta) y cuyo supuesto de hecho parte de la distinción entre arrendador ordinario y gran tenedor.

El único material sustancial que permanece y que tenga su origen en la Ley 13/2023 es el nuevo artículo 10.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (prórroga extraordinaria en favor de arrendatarios social o económicamente vulnerables), los artículos 17.3 (modo de efectuar el pago mensual de la renta) y 20.1 *in fine*

de esa misma ley (pacto sobre el pago de intermediación inmobiliaria) y la extensión temporal hasta el 31 de diciembre del 2024 de la limitación cuantitativa de actualizaciones de renta que ya se contenían para el periodo del 2023 en el Real Decreto Ley 6/2022 —que ya va por su cuarta modificación— y que para la anualidad del 2024 se cifra en un 3 % de incremento (salvo para los contratos con pacto expreso si el arrendador no es gran tenedor). No olvidemos, empero, el artículo 31 de la Ley 12/2023, que vive extramuros del cuerpo novelado de la Ley de Arrendamientos Urbanos y que sobrevivirá incondicionalmente, creando sinsabores varios a los agentes de la propiedad, salvo que el futuro Gobierno derogue toda la Ley 12/2023, porque el contenido de artículo 31 no se explica fuera de énfasis ideológico que motiva la reforma misma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Sobre este precepto y su alcance me remito al [documento](#) previo en *Análisis GA_P* «Los nuevos arrendamientos de vivienda. Información precontractual e intermediación».

Comentaré brevemente a continuación este material normativo que *ceteris paribus* sobrevivirá al interludio electoral, salvo que la formación política ganadora derogue enteramente la Ley 12/2023.

2. Transitoriedad

A tenor del apartado 1 de la disposición transitoria 4.^a de la Ley 12/2023, «[l]os contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación». En consecuencia, los artículos 10.2, 17 (reformado) y 20.1 (reformado) sólo serán aplicables a contratos celebrados a partir del 26 de

mayo del 2023. Estas normas carecen incluso de retroactividad media, que es lo que uno podía esperarse en las presentes condiciones, de forma que afectaran para el futuro a los derechos nuevos creados por la ley nueva en el seno de una relación jurídica duradera preexistente al 26 de mayo, como es el arrendamiento. Pero no, irretroactividad absoluta. Y no importa ya si el supuesto de hecho que dispara la contingencia de la norma nueva (por ejemplo, el transcurso de la primera prórroga voluntaria del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos) se produce antes o después de la fecha indicada. Teniendo en cuenta las probabilidades que abre el reciente proceso político, es presumible que estas normas no lleguen a aplicarse nunca. Sólo el régimen excepcional de actualizaciones del artículo 46 del Real Decreto Ley 6/2022 (expandido en la propia Ley 12/2023) tendrá efectos retroactivos; quiere decirse que, a la llegada del 1 de enero del 2024, todos los arrendamientos de vivienda con grandes tenedores (en su caso, también los otros) estarán sujetos a una limitación máxima de actualización del 3 % de la renta si el evento de actualización se produce durante el 2024.

La previsión de la disposición final 6.^a, en la que se contiene la ampliación reseñada del límite de actualización de la renta para el 2024, es, si bien se piensa, una norma que difícilmente soportará los meses pendientes hasta la llegada de su *dies a quo*. Primero, porque la norma sólo es una ganga para los arrendatarios si en esta fecha el índice de precios de consumo se eleva por encima del 3 %, lo que está por ver. Segundo, porque inevitablemente se trata de una norma pasajera que invita a cualquier legislador a operar sobre ella de alguna forma (probablemente derogándola) antes de que llegue enero del 2024, porque alguna previsión habrá de darse para el

siguiente 2025. Incluso si el Gobierno en funciones repitiera mandato para la próxima legislatura, es seguro que volvería a modificar la norma de actualizaciones para el 2024, en un sentido u otro, y esta vez sin respeto por el principio de irretroactividad.

3. La prórroga extraordinaria del artículo 10.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

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

Esto es, supuesto que el arrendador sea un gran tenedor y que el arrendatario haya obtenido en el año antes del evento de la prórroga un certificado de vulnerabilidad social y económica, el contrato se prorrogará potestativamente un año más, que se sumará, según sea el caso, a los cinco o siete del artículo 9 o a los tres del artículo 10.1. No se establece cuál es la ventana de tiempo durante

la cual el arrendatario puede solicitar esta nueva prórroga, por lo que puede darse el caso de que, no solicitada antes del tiempo *a quo* de inicio del nuevo curso, el arrendatario espere la demanda de desahucio para constituir su derecho a prórroga. Lo cierto es que será precisa una manifestación positiva de voluntad, sin que en este caso baste el silencio durante un tramo de tiempo en la anualidad precedente. La norma dice —mal— «podrá aplicarse», como si fuera potestativo de la voluntad de alguien distinto del arrendatario, que no es el caso, porque el arrendador gran tenedor «debe aceptarla obligatoriamente» (nuevamente mal expresado) siempre que siga reteniendo esta condición al tiempo que el arrendatario ejerce su derecho potestativo, pues muy bien puede haber perdido aquella condición habiendo enajenado uno de los diez inmuebles que lo calificaban de *grande*, para lo que tendrá grandes incentivos en el 2024, ya que se librará del máximo de actualización permitida si deja de ser *grande*.

4. Medios de pago

A tenor del nuevo artículo 17.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, «[e]l pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de ésta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada». La norma tiene poco juego. Su propósito es doble, impedir por razones fiscales los pagos en negro y abortar la posibilidad de que el pago en metálico se realice en fraude de las normas limitativas de renta o de su actualización. Pero el derribo seguro de los artículos 17.6 y 17.7 casi priva a la norma de la causa que motivaba su implantación, porque ya no habrá limitaciones a las rentas pactadas. A esto se añade que las condiciones de inaplicación de la norma sobre medios de pago son exquisitamente reservadas, porque

cualquiera de las dos partes puede afirmar que no tiene acceso a medios electrónicos de pago, bajo necesidad de ser creído. Es claro que, si el arrendador es el que desea el pago por transferencia, el arrendatario ha de pasar por ello, porque de otra forma no habrá contrato. Pero no así en el caso inverso. Total, el arrendatario deberá pagar en efectivo (y sin recibo, acaso) si el arrendador lo quiere, y no habrá forma de desmontar en tiempo y forma esta negativa. Pago en negro «en la vivienda arrendada»; ¿o en otro sitio conveniente? El pago en sitio conveniente será válido y extintivo, pero, si el arrendatario no se presenta en el lugar y el arrendador no recoge el pago en la finca arrendada, no habrá mora del deudor, sino del acreedor, y el desahucio no procederá, sin que el arrendatario esté constreñido a consignar judicialmente la deuda.

5. Gastos de gestión inmobiliaria

El apartado final del artículo 20.1 se expresa ahora: «Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador». No es una norma de contenido incondicional y se limita a impedir o prohibir lo que puede ser contenido del contrato arrendaticio en materia de gastos adicionales a la renta. Quiere decirse que la agencia inmobiliaria puede «obligar» al arrendatario a que pague si éste quiere hacer uso de los servicios de aquella, porque la agencia no está obligada a ofrecer sus servicios bajo demanda de cualquiera. Con todo, ni siquiera este pago figurará como cláusula, porque será un antecedente material de la negociación que interesa. Por tanto, norma superflua.

6. La actualización de la renta para el 2024 en la disposición final 6.^a de la Ley 12/2023

Voy a interesarme sólo por el caso de arrendador que no es gran tenedor, porque es

aquel en el que la dejadez legal se hace más acuciante. Ya he dicho, con todo, que esta disposición final 6.^a seguramente no llegará a estar vigente el día 1 de enero del 2024 en el que entraría en vigor la novedad ideada por la Ley 12/2013. Dicho esto, y que es la cuarta reforma legal que se opera en el artículo 46 del Real Decreto Ley 6/2022, prescindimos de la regulación transitoria establecida para el 2023 y nos vamos directamente al año siguiente. Hechas estas advertencias, la persona arrendataria cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la anualidad en un momento temporal dentro del año 2024 «podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta». Como el arrendador no es gran tenedor, el incremento de la renta será el que «resulte del nuevo pacto entre las partes». De no existir tal pacto, el incremento no podrá ser superior al 3 %.

Se comprende que es realmente absurdo y lesivo que haya que remitirse a un «nuevo» pacto de actualización. Si este pacto ha de ser realmente nuevo, el arrendatario, que ya negocia bajo la sombra de la ley, no llegará a acuerdo alguno, porque sabe que la regla supletoria (el no acuerdo) es (o parece) más económica para él. Pero ¿y por qué es preciso haber alcanzado un nuevo acuerdo? Debería bastar con el pacto de actualización incorporado en el contrato de origen. Éste es el que debe regir en el 2024, que, en este sentido,

sería un retorno al contrato. De no considerarlo así, se concluirá que no hay acuerdo sobre la actualización y que, por ello, rige obligatoriamente el 3 %. Que a lo peor es un desastre para el arrendatario, que podía haber pactado en origen una actualización más favorable, o ninguna, o haberse acogido al índice de precios de consumo, que el próximo año puede haber caído a niveles de pandemia.

Observemos que tanto arrendador como arrendatario —según donde caiga la suerte al final del presente año— tienen ya un derecho adquirido al contenido de la norma nueva, aunque se derogue entretanto, salvo que la derogación introduzca una retroactividad máxima. En otras palabras, esa actualización anticipada ya forma parte del patrimonio jurídico de la parte del contrato que en el 2024 se encuentre *in the money*. Y aquí no hay que distinguir entre arrendamientos anteriores o posteriores al 26 de mayo del 2023. Pero no es un derecho adquirido del arrendatario que el arrendador continúe siendo un *gran tenedor*. El propietario puede cambiar de estatus a lo largo de los meses que quedan del 2023 y perder estratégicamente la condición de *grande*, enajenando uno de sus diez inmuebles (a una participada, ¡es tan fácil!), y precisamente para evitarse la adversa suerte de quedar sometido al apartado 2a del artículo 46 del Real Decreto 6/2022, en su versión renovada.