



## Notas sobre arrendamiento de vivienda

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, contiene una batería de medidas de protección del arrendatario de vivienda habitual, que incrementan las de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU.). Su fundamento es la protección del derecho constitucional a la vivienda.

Además, la autonomía privada se encuentra también sometida al control de la normativa de Consumidores y Usuarios (Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre), cuyo fundamento es el control de la abusividad.

Se trata pues de dos ámbitos diferenciados y autónomos de protección legal del arrendatario de vivienda, que siempre es consumidor, perfectamente acumulables.

Vamos a fijarnos, en los cambios que introduce la Ley por el Derecho de la Vivienda y modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos:

La DURACIÓN del arrendamiento es la libremente pactada por las partes, pero, si esta es inferior a 5 años, cuando llegue el momento del [vencimiento](#), el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar una [duración mínima de 5 años](#) si el [inquilino](#) lo desea. En el caso de las personas jurídicas, este período de [renovación automática](#) es de 7 años. Y en ambos casos se puede prorrogar por plazo anuales otros 3 años más. Además, existe la posibilidad de solicitar prórroga extraordinaria por 1 año más en situaciones que acrediten vulnerabilidad social y económica o que el inmueble se ubique en “zona de mercado residencial tensionado”. (Art. 10, LAU.).

Establece el artículo 17 que el PAGO DE LA RENTA [se efectuará a través de medios electrónicos](#). Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.

Si bien en este artículo se contemplan una serie de medidas tendentes a controlar la actualización de la renta, el Real Decreto-ley 6/2022 de 29 de marzo establece con carácter excepcional y temporal un [límite a la actualización de la renta en los arrendamientos de vivienda](#), estableciendo como [máximo que la renta pueda subir un 2%](#). Inicialmente previsto hasta el 30-06-2022, [ampliada la medida luego hasta el 31-12-2022](#), y [posteriormente hasta el 31 de diciembre de 2023](#), aunque la medida puede ser prorrogada nuevamente.

---

Se establece asimismo un incremento máximo anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

En cuanto a 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, las partes podrán pactar que sean a cargo del arrendatario, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Y, los gastos de GESTIÓN INMOBILIARIA y los de FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO serán a cargo del arrendador. (Art. 20, LAU.).

Se establece la creación, antes del 31-12-2024, de un ÍNDICE DE REFERENCIA PARA LA ACTUALIZACIÓN ANUAL de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento. (D.T. 11ª, LAU.).

#### CONCLUSIÓN:

A las medidas referidas y en relación a los procedimientos de desahucio, se añade la extensión del plazo hasta el 31 de diciembre de 2023 de suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual para personas y familias vulnerables. Y hasta el 31 de enero de 2024, para que los propietarios del inmueble puedan solicitar una compensación siempre que se acredite el perjuicio económico ocasionado.

Se trata pues de una serie de medidas encaminadas a la protección del arrendatario de vivienda que por el momento no parecen estar produciendo el resultado deseado al estar encareciéndose el precio de los alquileres.

#### Fecha de creación

13/11/2023