



Medidas de contención de los precios de los arrendamientos de vivienda introducidas por la nueva Ley de Vivienda

La aprobación de la Ley de Vivienda puede suponer un antes y un después en los contratos de arrendamiento.

La entrada en vigor el 26 de mayo de la nueva Ley por el derecho a la vivienda va a suponer un cambio sustancial sobre los contratos de arrendamiento celebrados a partir de dicha fecha, toda vez que prevé el establecimiento de un grupo de medidas de contención de las rentas.

En primer lugar, la ley establece una limitación al precio de la renta cuando la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en una zona de mercado residencial

tensionado. Sin embargo, este límite puede superarse, con un máximo del 10% en determinadas situaciones, como por ejemplo cuando la vivienda hubiese sido objeto de actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Cuando además de encontrarse el inmueble en una zona de mercado residencial tensionado, el arrendador tenga la condición >



Carolina Guerrero



Ley de Vivienda y desahucios

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, la "Ley de Vivienda") ha introducido, entre otras, diversas modificaciones al procedimiento judicial de desahucio.

Por un lado, se introducen los siguientes requisitos previos para la admisión a trámite de la demanda de desahucio: 1) el propietario deberá especificar si el inmueble constituye la vivienda habitual del ocupante; 2) el propietario deberá especificar si tiene la condición de gran

tenedor; 3) en el caso de que el propietario tenga la condición de gran tenedor, deberá especificar si el demandado se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica aportando documento acreditativo emitido, previo consentimiento de la persona ocupante, por las autoridades competentes; y 4) en el caso de que el propietario tenga la condición de gran tenedor, que el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual del ocupante y este último se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, se deberá asimismo acreditar haberse sometido al procedimiento de conciliación que, a tal efecto, establezcan las administraciones públicas competentes.

Y, por otro lado, se introduce un inci-

dente de suspensión el cual, en vista de la información recibida de las administraciones públicas y de las alegaciones de las partes, podrá concluir en la suspensión del desahucio durante un plazo máximo de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si es una persona jurídica.

Las modificaciones descritas son calificadas en la exposición de motivos de la propia Ley de Vivienda como mejoras de la regulación para los casos de situación de vulnerabilidad. Sin embargo, la realidad de tales mejoras pasa por la inversión de la carga de la prueba en algunos casos y, por ende, el aumento de la complejidad de un procedimiento que por su naturaleza debiera ser rápido y sencillo.

➤ de gran tenedor, 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. 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 sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años.

Hay que tener en cuenta que se mantiene un límite a la actualización anual de la renta. Este límite es del 2% para el 2023 y será del 3% para el 2024, en caso de que el IPC sea superior. Antes del 2025, se definirá un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los

contratos de arrendamiento de vivienda (dejará de ser el IPC) con el objetivo de evitar incrementos desproporcionados en la renta.

Prórrogas extraordinarias

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, el arrendatario que acredite estar en una situación de vulnerabilidad social y económica tendrá derecho a una prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, que deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, cuando éste sea un gran tenedor.

Además, si el inmueble se encontrase en una zona de mercado residencial tensionado, el arrendatario tendrá derecho a prorrogar de ma-

nera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un máximo de tres años. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, siempre y cuando no se haya acordado entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento o cuando el arrendador tenga la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente, para sí o para sus familiares en primer grado, o para su cónyuge.

Otros cambios relevantes

Finalmente, la ley establece que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato de arrendamiento serán a cargo del arrendador.

Fiscal

Modificación de la reducción por arrendamiento de viviendas

Para los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados a partir del 1 de enero de 2024, se modifica la reducción por arrendamiento de viviendas actual del 60% de tal modo que se aumenta hasta

el 90% para los contratos nuevos sobre viviendas en zonas de mercado residencial tensionada con una disminución de la renta de al menos un 5% sobre el contrato anterior.

Por otra parte, se prevé la reduc-

ción del 70% para los alquileres en zonas tensionadas a favor de jóvenes entre 18 y 35 años. Finalmente, en todos aquellos casos distintos a los previstos anteriormente, la reducción queda fijada en el 50%.

Mercantil

Ley de Digitalización, comparecencia electrónica y actos societarios



La aprobación de la Ley 11/2023, de 8 de mayo ("Ley de Digitalización"), permitirá a partir del 1 de enero de 2024 otorgar y autorizar documentos notariales a través de videoconferen-

cia, lo que posibilitará la constitución en línea de sociedades de responsabilidad limitada, con el límite de que no estará permitida su constitución en línea cuando los socios realicen

aportaciones no dinerarias. Se podrán asimismo hacer otros muchos actos societarios como el nombramiento de cargos, ceses, apoderamientos mercantiles, ampliaciones y reducción de capital, modificaciones de estatutos y cambios de domicilio.

Además, mediante comparecencia electrónica en la sede notarial se podrán hacer otras actuaciones (aportación de los antecedentes precisos para la ulterior autorización de un documento notarial, otorgamiento electrónico de los actos o negocios que se determinen o solicitud de copia simple o autorizada).

Sin perjuicio de lo anterior, el alcance práctico de todo ello dependerá del efectivo desarrollo notarial y registral que se lleve a cabo durante el periodo de *vacatio legis*.

JOSEP LORES

Consejero delegado de Avalis

“Como sociedad de garantía recíproca sin ánimo de lucro, facilitamos a pymes y autónomos el acceso a la mejor financiación”



Avalis cerró el ejercicio 2022 con más de 1.700 nuevas operaciones, por valor de 200 millones de euros. ¿Qué previsiones maneja para el presente ejercicio?

Nuestra entidad -que justo este año celebra su 20º aniversario- ha cerrado el primer trimestre del año con una formalización de nuevas garantías a favor de autónomos y pymes que asciende a un total de 46,5 millones de euros, con 361 operaciones que han avalado a 275 clientes. Estas cifras suponen un incremento del 37,4% respecto al mismo periodo de 2022. En el primer trimestre del año en curso, las operaciones de inversión han sido las que han registrado un mayor crecimiento, en concreto de un 108%, con un importe total garantizado de 21,8 millones de euros, impulsadas por los fondos europeos Next Generation. Esperamos en este 2023 seguir creciendo en esta línea.

¿En qué medida los fondos Next Generation condicionan, en la actualidad, la actividad y las líneas de la entidad?

Los fondos Next Generation son una subvención que está teniendo una muy buena acogida y la línea todavía está vigente hasta el próximo 31 de diciembre o hasta que se acaben los fondos. Va dirigida a un sector muy concreto, como el de las pymes industriales, y debe ir destinada exclusivamente a operaciones de inversión. Es una línea de financiación muy potente para las pequeñas y medianas empresas, ya que se subvenciona tanto el 100% del coste del aval como la comisión de apertura y se reduce en un 2,5% el tipo

de interés de la operación de la entidad financiera.

¿Cuáles son las principales particularidades de Avalis en su condición de sociedad de garantía recíproca?

Como sociedad de garantía recíproca sin ánimo de lucro que somos, y con espíritu mutualista, nuestra razón de ser es facilitar a pymes y autónomos el acceso a la mejor financiación, mediante la prestación de garantías y avales ante entidades financieras, mejorando las condiciones económicas de las operaciones y cubriendo posibles carencias de garantías y solvencia. Al mismo tiempo facilitamos el acceso a nuevos mercados, tanto nacionales como internacionales, mediante la prestación de avales técnicos de licitación y económicos a clientes y proveedores.

Pymes, autónomos (también startups) en Catalunya son sus clientes potenciales. ¿Puede referir de forma somera los productos a su disposición?

Emprendedores y autónomos son unos de nuestros clientes objetivos. Por tanto, siempre creamos productos, estamos atentos y velamos por los intereses de estos colectivos en todo momento. Avalis facilita el acceso a la financiación de circulante, inversión, avales técnicos y económicos. Ofrece diferentes avales para garantías requeridas con diferentes productos: avales financieros, tanto de inversión como de circulante (para préstamos o leasing mobiliario de 3 a 15 años como máximo; préstamos frente al CDTI y otros organismos oficiales; líneas de circulante de 1 a 3 años; pólizas de crédito; préstamos de circulante, entre

>>> Los fondos Next Generation son una subvención que está teniendo una muy buena acogida <<<

>>> En el primer trimestre del año, las operaciones de inversión han sido las que han registrado un mayor crecimiento <<<

otros); avales técnicos, para licitación de concursos públicos y ante terceros en cumplimiento de una garantía; y avales económicos, ante clientes y proveedores nacionales y exteriores.

¿Es complejo el acceso a los mismos?

No. Las pymes y autónomos los pueden solicitar directamente a través de nuestra página web (www.avalis.cat) o bien a través de las propias entidades financieras.

¿Cómo valora el actual contexto de política monetaria dura e inflación elevada, unido a la crisis bancaria en Estados Unidos y Suiza? ¿Hay riesgo de restricción crediticia?

Lo que los principales bancos centrales persiguen con la prolongada subida de tipos es atemperar la inflación en precios, ralentizando así la actividad y, por consiguiente, generando una menor demanda de inversión.

Indemnización por despido más allá de la legalmente prevista



En el ámbito laboral rige la indemnización tasada para el despido improcedente en base a criterios objetivos: salario y antigüedad. Como excepción a esta regla general, existen despidos en los que concurren motivos discriminatorios o vulneración de derechos fundamentales y para los que la jurisprudencia reconoce una indemnización por daños y perjuicios adicional a la tasada por ley.

Como segunda excepción, por primera vez en España, un Tribunal Superior de Justicia [el de Catalunya, en sentencia de 31 de enero] concede una indemnización adicional sin concurrir discriminación o vulneración de derechos, en base al Convenio 158 de la OIT y el artículo 24 de la Carta Social Europea.

El supuesto es muy particular: a la trabajadora despedida, por su antigüedad, le correspondía una indemnización muy baja y la empresa, apenas cinco días después, tramita un ERTE en el que la trabajadora no fue incluida al haber sido ya despedida. El TSJ considera que la escasa cuantía de la indemnización no tiene un efecto disuasorio para la empresa y que el despido realizado priva a la trabajadora de haber sido incluida en el ERTE, lo que le habría permitido acceder a las prestaciones sobre protección de desempleo legalmente contempla-

das en ese momento. En el supuesto enjuiciado, la trabajadora, por falta de cotizaciones suficientes, no había accedido a la prestación de desempleo tras su despido. Por ello se reconoce a la trabajadora, además de la indemnización legalmente tasada, una indemnización adicional para cuyo cálculo el tribunal toma en consideración el desempleo no percibido.

La escasa cuantía indemnizatoria, la existencia de un fraude de ley o abuso de derecho en la decisión extintiva y la identificación y justificación de los daños y perjuicios ocasionados, son los tres elementos en los que se sustenta el fallo de la sentencia.

Habrà que estar atentos a la evolución de este tipo de pronunciamientos y, en todo caso, a la resolución que al respecto pueda adoptar el Tribunal Supremo sobre esta concreta cuestión.

Protección de Datos

Récord de reclamaciones ante la AEPD en el 2022

La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) ha confirmado que el pasado año recibió 15.128 reclamaciones, lo que supone un aumento de un 9% respecto al 2021 y de un 40% respecto al 2020.

Esta tendencia no solo indica una mayor concienciación de los ciudadanos de sus derechos en materia de Protección de Datos, sino también un posible mayor incumplimiento por parte de los sujetos obligados.

Asimismo, la AEPD no solo ha batido récords con el número de reclamaciones recibidas, sino también con la cantidad de sanciones



interpuestas, siendo la autoridad de control del Espacio Económico Europeo (EEE) que más reclamaciones ha declarado en el pasado año, concretamente el 40,2%, pese a que la

cuantía de estas representa el 2,5% del importe total de las sanciones declaradas en el EEE, debido principalmente a la disminución en el número de grandes procedimientos.



BARCELONA

Via Augusta 2 bis 3º
08006 Barcelona - España
Tel.: (34) 93 363 54 71
Fax: (34) 93 439 02 04
bcn@bellavistalegal.eu

GRANOLLERS

C/ Sant Jaume nº 16 1º
08401 Granollers (Barcelona) - España
Tel.: (34) 93 860 39 60
Fax: (34) 93 870 61 68
grn@bellavistalegal.eu

MADRID

C/ Serrano 114, 2º izq.
28006 Madrid - España
Tel.: (34) 91 431 98 21 | (34) 91 431 98 95
Fax: (34) 91 575 28 31
mad@bellavistalegal.eu



Miembro de Morison Global (independent member), asociación internacional de firmas de servicios profesionales de contabilidad, fiscalidad, consultoría y auditoría con presencia en más de 75 países.



Miembro de Euréseu, red internacional de abogados con oficinas en 24 países.



[@bellavistalegal](https://twitter.com/bellavistalegal)
www.linkedin.com/company/bellavista

www.bellavistalegal.eu

Sus datos están incluidos en un fichero de BELLAVISTA LEGAL, S.L. para el envío de las presentes comunicaciones. Si desea acceder, modificar y/o cancelar sus datos u oponerse a su tratamiento, por favor, remítanos un correo electrónico a info@bellavistalegal.eu