

## **PREGUNTAS Y RESPUESTAS FRECUENTES SOBRE EL PROCESO DE ZONAS DE MERCADO TENSIONADO EN NAVARRA**

¿Cuándo puede declararse una zona de mercado residencial tensionado?

¿Qué medidas pueden aplicarse al contrato de alquiler con la declaración de zonas de mercado residencial tensionado?

¿Qué prórrogas contractuales al contrato de alquiler pueden aplicarse?

¿A partir de cuándo se va a limitar el precio del alquiler en Navarra?

¿Cuándo se aplica la norma?

¿Qué alquileres están incluidos y cómo se calcula la renta?

¿Quién es un gran tenedor de vivienda?

¿Cómo puedo saber si el piso que quiero alquilar es propiedad de un gran tenedor?

¿Cómo puedo saber el precio del contrato vigente en los últimos 5 años?

¿Qué es el índice de referencia de precios de alquiler?

¿Dónde consultar el índice de referencia del precio del alquiler?

¿Se pueden repercutir gastos adicionales al arrendatario?

### **OTROS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS**

¿Quién paga las comisiones de gestión inmobiliaria en los contratos de alquiler?

Pago de la renta por cuenta bancaria

## ¿Cuándo puede declararse una zona de mercado residencial tensionado?

Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado cuando exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales. Para ello, los territorios a declarar deberán cumplir al menos uno de los siguientes requisitos:

- 1) Que las personas o familias dediquen más del 30% de sus ingresos a pagar el alquiler o la hipoteca.
- 2) Que el precio de alquiler o compra de las viviendas haya experimentado en los últimos 5 años un incremento acumulado de al menos 3 puntos por encima del IPC.

## ¿Qué medidas pueden aplicarse al contrato de alquiler con la declaración de zonas de mercado residencial tensionado?

- Limitaciones al precio del alquiler
- Prórroga contractual del contrato de alquiler

## ¿Qué prórrogas contractuales al contrato de alquiler pueden aplicarse?

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 LAU (5 años para personas físicas o 7 años para personas jurídicas) o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 LAU (3 años), el arrendatario podrá solicitar una prórroga de tres años, durante la cual seguirán aplicándose las condiciones establecidas en el contrato anterior.

Además, independientemente de que la vivienda este ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el arrendatario podrá solicitar una prórroga por un periodo máximo de un año, cuando se acredite una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales. Esta solicitud deberá aceptarse por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda (vigente des del 26/05/2023).

## ¿A partir de cuándo se va a limitar el precio del alquiler en Navarra?

Las limitaciones se aplicarán después de formalizar la declaración de mercado tensionado. Esto se realizará por Orden Foral, se publicará en el BON y se comunicará al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El sistema de limitación de precios regulado en el artículo 17.6 y 7 LAU se aplicará a partir de que se publique en el BOE la Resolución trimestral que declare las zonas de mercado residencial tensionado.

## ¿Cuándo se aplica la norma?

Cuando es un alquiler de vivienda habitual y permanente ubicada en una zona declarada de mercado residencial tensionado. La declaración tiene una duración de tres años, prorrogable.

## ¿Qué alquileres están incluidos y cómo se calcula la renta?

Cuando la vivienda se hubiera arrendado en los últimos cinco años la renta de los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda habitual deberá respetar la renta vigente en los últimos cinco años del arrendamiento, y sólo se podrán incrementar estas rentas en dos supuestos concretos. Por un lado, la renta pactada podrá continuar actualizándose anualmente en los términos fijados en el artículo 18 LAU y, por otra parte, se permite aplicar un aumento de la renta, hasta el 10%, en determinados supuestos concretos que tienen el objetivo fomentar las actuaciones de rehabilitación y accesibilidad y la formalización de contratos de arrendamiento de larga duración, de diez o más años. Además, no se podrán fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Si el arrendador es gran tenedor de 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 el que se ubique, ni tampoco podrá ejercer la renta vigente en el último contrato de alquiler en los términos anteriores.

Cuando la vivienda se alquila por primera vez se aplica el índice de referencia de precios de alquiler, cuando así se haya establecido en la declaración de mercado residencial tensionado.

A continuación, hacemos un resumen de esta normativa:

Tipo de propietario	Vivienda arrendada o no anteriormente	Cálculo de la renta máxima
Pequeño tenedor de vivienda	Vivienda arrendada en los últimos cinco años	Renta del último contrato vigente + actualización del último contrato.
		No pueden repercutirse cuotas o gastos si no se reflejaba en el contrato anterior.
		Excepcionalmente, se puede incrementar la renta un 10% cuando se den los supuestos de: Rehabilitación (últimos dos años)

		Mejora energética 30% energía primaria (últimos dos años) Mejora accesibilidad (últimos dos años) Contratos o prórrogas de diez o más años.
	Vivienda arrendada por primera vez	Renta establecida de acuerdo al sistema de índice de referencia de precios de alquiler (si así se ha justificado en la declaración zona de mercado residencial tensionado).
<b>Gran tenedor de vivienda</b>	Vivienda arrendada en los últimos cinco años (se aplican ambos límites)	Renta del último contrato vigente + actualización del último contrato + incremento 10% (apartado anterior). No pueden repercutirse cuotas o gastos si no se reflejaba en el contrato anterior.
		Renta establecida de acuerdo al sistema de índice de referencia de precios de alquiler
	Vivienda arrendada por primera vez	Renta establecida de acuerdo al sistema de índice de referencia de precios de alquiler (si así se ha justificado en la declaración zona de mercado residencial tensionado).

## ¿Quién es un gran tenedor de vivienda?

Conforme al artículo 3.k), en relación con los artículos 18 y 19 de la Ley 12/2023 y a los efectos de las previsiones contenidas en dicha norma y en el artículo 17 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos se considera grandes tenedores de vivienda a:

- a) 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 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.
- b) La persona física o jurídica propietaria de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado, la cual comprende la totalidad de municipios declarados como zona de mercado residencial tensionado. Con las siguientes excepciones:
  1. No computarán a efectos de esta definición las titularidades cedidas a la bolsa de alquiler.
  2. Las Administraciones públicas, empresas públicas y participadas de las mismas.
  3. Cualquier titular que tenga más de un 30% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.

4. Las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial, en los términos señalados en la disposición Final quinta del epígrafe 4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda o identificadas por los servicios sociales.

A estos efectos, se tendrá en cuenta para el cómputo de gran tenedor de vivienda los siguientes criterios:

- Para hacer el cómputo general de titularidad de “más de diez inmuebles” se tendrán en cuenta todos los ubicados en territorio nacional del Estado. Cuando deba hacerse el cómputo con la referencia que resulte de la declaración de entorno de mercado residencial tensionado (“cinco o más inmuebles urbanos”) se computarán sólo aquéllos que estén ubicados en dicho ámbito.
- El inmueble urbano de uso residencial que sea la residencia habitual y permanente de su titular, entendiéndose como tal, en todo caso, en la que conste empadronado.
- Las titularidades de derechos reales que conlleven por sí solas la facultad de uso y disfrute del inmueble, o la posibilidad de hacer actos de administración ordinaria sobre el mismo como, por ejemplo, el usufructo.
- En el caso de titularidades compartidas, se incluirán en el cómputo las propiedades de una parte alícuota igual o superior al 50%. En el caso de titularidades compartidas, para alcanzar el cómputo de los 1.500 metros cuadrados de uso residencial, se deberá hacer el cálculo teniendo en cuenta las partes alícuotas, incluyendo todas las fincas sobre las que tenga alguna cuota de participación.
- Computarán aquellas fincas identificadas en el Registro de la Propiedad, aunque físicamente estén divididas en varios departamentos, y siempre que sean susceptibles de ser destinadas, 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 en todo caso sólo contará como un único inmueble.

## ¿Cómo puedo saber si el piso que quiero alquilar es propiedad de un gran tenedor?

La ley no contempla ningún mecanismo para consultar esta información, pero puede consultarse en el Registro de la Propiedad.

## ¿Cómo puedo saber el precio del contrato vigente en los últimos 5 años?

Los propietarios e intermediarios deben indicar, antes de formalizar el contrato, el precio del último contrato de alquiler. Esta información también debe constar en el propio contrato.

## ¿Qué es el índice de referencia de precios de alquiler?

Es un indicador de consulta pública que se aplica en la zona de mercado residencial tensionado. Establece una estimación del precio del alquiler de una vivienda en función del lugar donde esté situado y de sus características.

Este índice lo determina el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, ofreciendo un valor inferior y uno superior. El precio del alquiler no podrá superar en ningún caso el valor superior.

El valor superior del rango marcará el límite de la renta en los nuevos contratos de alquiler de vivienda de grandes tenedores, así como en todos los nuevos contratos de alquiler de viviendas ubicadas en estas zonas tensionadas, que no hayan sido arrendados en los últimos cinco años.

A las viviendas que no se encuentran en zonas de mercado residencial tensionado no se les aplican las medidas de contención de precios introducidas por la ley estatal por el derecho a la vivienda y, en consecuencia, el rango de valores de referencia obtenido mediante esta nueva aplicación del sistema estatal tendrá únicamente carácter informativo, por lo que la renta en los nuevos contratos será la libremente estipulada por las partes.

En relación con el uso del nuevo sistema, para obtener el rango de valores de referencia del alquiler de una vivienda a través de la aplicación, en primer lugar, deberá introducirse la dirección o referencia catastral de la vivienda en cuestión para identificar la sección censal en la que se encuentra. A continuación, el usuario debe indicar las características de la vivienda y del contrato de arrendamiento. Algunas de estas características (superficie y antigüedad del edificio) son proporcionadas en tiempo real por la base de datos del Catastro Inmobiliario. Una vez completadas todas las características, la aplicación ofrece automáticamente un rango de valores de referencia del alquiler de la vivienda, expresados en euros mensuales, pudiendo el usuario generar un informe en PDF con los resultados obtenidos, y cuyo contenido será verificable a través de la propia aplicación de MIVAU. Al introducir la dirección o referencia catastral de la vivienda y localizar la sección censal en la que se encuentra, se indicará si su vivienda se encuentra o no en una zona de mercado residencial tensionada.

## ¿Dónde consultar el índice de referencia del precio del alquiler?

En la [web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana](#) .

## ¿Se pueden repercutir gastos adicionales al arrendatario?

La regla general es que sí, por pacto. En los mismos términos que regula actualmente la LAU y desglosando en cada pago, el importe de la renta y del resto de gastos asumidos por el arrendatario. No obstante, en caso de que se repercutan estos gastos, el arrendador en el mes de enero tendrá que entregar al arrendatario una liquidación de los gastos satisfechos por la vivienda durante el año anterior, y si resultan inferiores a los pactados, devolverle la diferencia.

Sin embargo, en los alquileres limitados por la renta fijada en el contrato anterior sólo se pueden repercutir los gastos derivados del inmueble (comunidad, IBI, etc.) si ya lo hacía el contrato anterior. En caso contrario, será nulo el pacto que obliga al arrendatario a asumir los gastos generales que no habían sido contemplados en el contrato de arrendamiento anterior.

## OTROS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS

### ¿Quién paga las comisiones de gestión inmobiliaria en los contratos de alquiler?

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato son a cargo del arrendador.

### Pago de la renta por cuenta bancaria

Es obligatorio realizar el pago del alquiler por medios electrónicos, salvo que el arrendatario no tenga cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos y solicite realizar el pago en metálico.