

Circular Informativa 04/2024

Hernani, 24 de abril de 2024

CAMPAÑA DE RENTA Y PATRIMONIO 2023 GIPUZKOA

El 3 de abril dio comienzo en Gipuzkoa la campaña de Renta y Patrimonio correspondiente al ejercicio 2023 y que finalizará el próximo 1 de Julio de 2024.

Las **fechas** más importantes de la campaña son las siguientes:

- Las propuestas de autoliquidación de renta se podrán aceptar entre el 08/04/2024 y el 01/07/2024.
- El plazo para la modalidad Internet de renta y patrimonio es el comprendido entre el 11/04/2024 y el 01/07/2024.
- El plazo para la modalidad de renta mecanizada es el comprendido entre el 16/04/2024 y el 01/07/2024.
- Las citas para la modalidad de renta mecanizada se podrán reservar entre el 12/04/2024 y el 07/06/2024.

Para la revisión de las propuestas o para la elaboración de las declaraciones podéis contactar con nosotros en el número de teléfono 943 33 12 67 o por email brintza@brintza.com.

ARRENDAMIENTO VIVIENDA

Límites del precio de alquiler de vivienda

Nuevos índices de referencia para limitar el precio del alquiler de vivienda: ¿cómo, cuándo y a quien se aplican?

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con entrada en vigor el 26 de mayo de 2023, introdujo importantes modificaciones en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Entre ellas, los nuevos apartados 6 y 7 del artículo 17 que contemplan la limitación de la renta en determinados casos.

Son las Administraciones autonómicas competentes de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley estatal de Vivienda las que declararán las zonas de mercado residencial tensionado.

Los requisitos que deben cumplirse son:

- Que la vivienda se encuentre en zona declarada de mercado tensionado, es condición fundamental para aplicar estos índices:

- que se trate de viviendas en edificios de tipología residencial de más de cinco años de antigüedad, y cuya superficie construida no sea inferior a 30 m² ni superior a 150 m².
- que se trate de arrendador gran tenedor
- que se trate de un nuevo contrato de vivienda no arrendada en los últimos 5 años.

¿Qué sucede si la vivienda arrendada se encuentra en zona de mercado residencial tensionado, pero el arrendador no es gran tenedor?

Los índices de referencia de los precios de alquiler no afectarán a los contratos de arrendamiento de vivienda que se encuentren en zona tensionada pero que no reúnan la condición de que el arrendador sea gran tenedor. En los nuevos contratos que se firmen entre un arrendador no gran tenedor "pequeño propietario" y un arrendatario, la renta será la que libremente hayan pactado las partes, conforme el art. 17 de la LAU.

Nuevas prórrogas de 1 o 3 años en arrendamientos urbanos

Las nuevas prórrogas de uno o tres años del art. 10, apartados 2 y 3 LAU solo se aplicarán a contratos posteriores al 26 de mayo de 2023 y no son acumulables

Barcala Fernández de Palencia, Alfonso

Presidente de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos

Los nuevos apartados 2 y 3 del artículo 10 de la LAU, introducidos por la Ley 12/2023 (SP/LEG/40006), establecen dos nuevas prórrogas obligatorias, una prórroga de un año en el apartado 2 para los arrendatarios en situación de vulnerabilidad, y otra prórroga de tres años en el apartado 3 para los arrendamientos en zonas de mercado residencial tensionado. De esa forma, un contrato que se haya celebrado por cinco años, o por un período inferior pero que se haya prorrogado obligatoriamente hasta los cinco años en virtud del artículo 9.1, y que se haya prorrogado tácitamente por tres años más en virtud del artículo 10.1, va a prorrogarse obligatoriamente por uno o por 3 años más en virtud de las nuevas prórrogas obligatorias.

SENTENCIAS DE INTERÉS

- **Sala Cuarta, de lo Social, S 496/2024, 20 Mar. 2024** - El Tribunal Supremo ha dictado una sentencia en la que **se opone a que los trabajadores puedan disfrutar de un permiso retribuido por acompañar al médico a familiares que no estén a su cargo**, por lo que sólo procede tal permiso cuando los hijos, padres y personas dependientes estén a cargo del trabajador.
- **Sala de lo Social Sentencia Tribunal superior de Justicia de Valencia S250/2024**- La empresa **no puede despedir por inasistencia a su puesto a un trabajador si no demuestra la recepción de los requerimientos**. Cuando un despido se motiva en transgresión de la buena fe por parte del trabajador es necesaria cierta dosis de culpa o negligencia en la conducta del sancionado y en

este caso, no puede reprocharse al trabajador despedido que no se incorporara a su puesto de trabajo porque no recibió en tiempo los requerimientos que a tal fin le remitió la empresa y el INSS.

Os recordamos que desde el Departamento jurídico de Brintza podemos ofrecer un servicio de calidad en Reclamaciones de cantidad, Impagos, Asesoramiento y Redacción de contratos de compraventa y arrendamientos, así como tramitaciones de Herencias y estudio y asesoramiento personal de testamentos, jubilaciones e incapacitaciones, etc.