



Las claves de la Ley de Vivienda

Constitución Española de 1987

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Artículo 47 de la Constitución Española

El 27 de abril de 2023, el Congreso de los Diputados dio luz verde al Dictamen de la Comisión del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda (121/000089). Aún quedaría, en el momento de emisión de esta clave, su revisión por el Senado que se realizará en trámite de urgencia, de tal manera que se espera su aprobación en uno de los plenos del mes de mayo, y su posterior publicación en el BOE.

¿Necesidad de una regulación homogénea?

Si bien las competencias en materia de vivienda corresponden, en exclusiva, a las Comunidades Autónomas, salvo las reservadas al ámbito municipal, existen otras competencias estatales que exigen al Estado abordar esta materia legislativa, tal como ha requerido el Tribunal Constitucional en varias ocasiones, con el objetivo de establecer una regulación homogénea de los aspectos más esenciales.

La necesidad de conjugar el derecho a la vivienda con los derechos de los propietarios y las obligaciones de los poderes públicos hace que esta norma presente aspectos a debate, en uno u otro sentido, dependiendo de la perspectiva que se adopte.

A continuación, se presentan algunos de los principales aspectos que están recogidos en el texto inicial de este proyecto de ley, y que estarán sujetos a debate y escrutinio público.

Tres definiciones para tener en cuenta

"Zona de mercado residencial tensionada"

Aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado. La vigencia de la declaración es de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente.

Para poder declarar una zona tensionada ha de producirse **una** de las siguientes circunstancias:

- Que la carga media de la hipoteca, o del alquiler, en el presupuesto familiar (más los gastos y suministros básicos), **supere el 30%** de la renta media de los hogares.
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado, al menos **3 puntos porcentuales** por encima del IPC de la comunidad autónoma correspondiente en los cinco años previos a su declaración.

"Gran tenedor"

*Persona física o jurídica que sea titular de **más de 10 inmuebles** urbanos de uso residencial o una superficie construida de **más de 1.500 m²** de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.*

Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de **entornos de mercado residencial tensionado** hasta aquellos titulares de **5 o más inmuebles** urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito.

"Índice de referencia"

El Instituto Nacional de Estadística (INE) definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia **para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda**, que será de aplicación desde enero de 2025, dejando de utilizarse el IPC para tal efecto.

Este índice también se podrá aplicar a las **viviendas que no hayan estado alquiladas en los últimos 5 años**.



Medidas para el control de los precios de los alquileres

Limitación de la actualización anual del alquiler

Las actualizaciones de los alquileres estarán limitadas por el nuevo **índice de referencia**, dejando de utilizarse el IPC. Esta medida se aplicará en todo el territorio, ya sean zonas tensionadas o no.

- Durante 2023 el límite fijado, con carácter extraordinario, es del 2%.
- Para 2024, se establece el límite del 3%.
- Desde 2025, se utilizará el nuevo índice de referencia elaborado por el INE.

Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas

Se regulan los precios de los alquileres de los nuevos contratos en las **zonas tensionadas**. Los topes se establecen dependiendo del tipo de propietario:

- **Para pequeños propietarios:** tomando como referencia el precio del alquiler anterior e incrementado por el aumento del índice de referencia en vigor.
- **Para grandes tenedores y para inmuebles no alquilados en los últimos 5 años:** mediante la aplicación del índice de contención de precios (por definir).

Se permiten ciertos incrementos en determinados supuestos: rehabilitación energética, mejoras en la vivienda o contratos de larga duración (más de 10 años).

Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras

Se prohíbe aumentar el precio del alquiler con gastos extras, como los gastos de comunidad, la tasa de basura o cualquier otro gasto no atribuible al inquilino y que no estuviera acordado en el contrato.

Por otra parte, el arrendador podrá aumentar el precio cuando realice reformas sólo si estas suponen, como mínimo, el 10% del precio de compraventa de la vivienda.

Repercusión de los gastos de gestión sobre el propietario

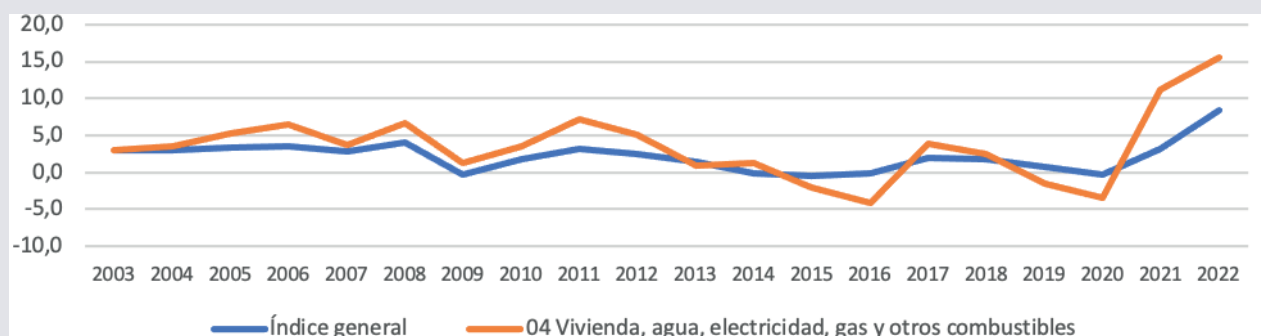
Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

Hasta ahora, lo habitual es que los abonen los inquilinos, aunque en algunas comunidades autónomas ya corren a cargo del propietario.

El texto del proyecto de ley recoge que se podrán establecer sanciones para los propietarios que incumplan

Estas medidas se han justificado como un intento de frenar el intenso aumento del precio del alquiler en los últimos años.

IPC, variación anual (%)



Fuente: - INE, IPC

Sin embargo, determinados estudios concluyen que estas regulaciones pueden motivar que algunos propietarios decidan retirar sus viviendas del mercado, lo que reduciría la oferta y, consecuentemente, presionaría al alza a los precios.



Medidas de protección de los inquilinos

Prohibición de "acuerdo entre las partes" contrarias a la Ley de Vivienda

Se eliminan las cláusulas que permitían la no aplicación de las medidas que contiene la Ley de Arrendamientos Urbanos de existir un acuerdo entre las partes.

Prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual se establece la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse, a la finalización del contrato, a una prórroga extraordinaria, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor, con un periodo máximo de tres años:

- Por situaciones acreditadas de **vulnerabilidad social o económica** (un año de prórroga), siendo obligatoria para los grandes tenedores, salvo que hubieran suscrito un nuevo contrato de arrendamiento.
- En las **zonas tensionadas**, por plazos anuales por un periodo máximo de tres años que debe aceptarse obligatoriamente por el arrendador.

Medidas de amparo frente a los desahucios

Se endurece la legislación sobre los desahucios y se introducen nuevas prórrogas en los procedimientos:

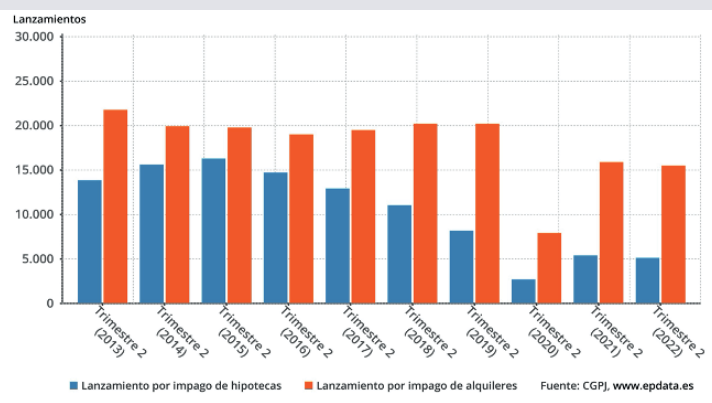
- Se pone fin a los desahucios sin fecha y hora predeterminada.
- Se incluyen prórrogas a los procesos de lanzamiento a más de dos años.
- Se establece la obligación del recurso a procesos de conciliación extrajudiciales para las personas vulnerables.
- Se atribuye a las comunidades autónomas la posibilidad de articular los mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional que consideren oportunos.

Los contratos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos celebrados antes de la entrada en vigor de la nueva ley por el derecho a la vivienda continuarán rigiéndose por el régimen anterior, aunque se les aplican las medidas del Real Decreto-ley 6/2022 como las limitaciones a la subida de renta en 2023 y 2024 que hemos reseñado.

Estas medidas se han justificado buscando tratar de frenar el número de desahucios de los últimos años, tanto por no pagar la hipoteca como, sobre todo, por no pagar el alquiler.

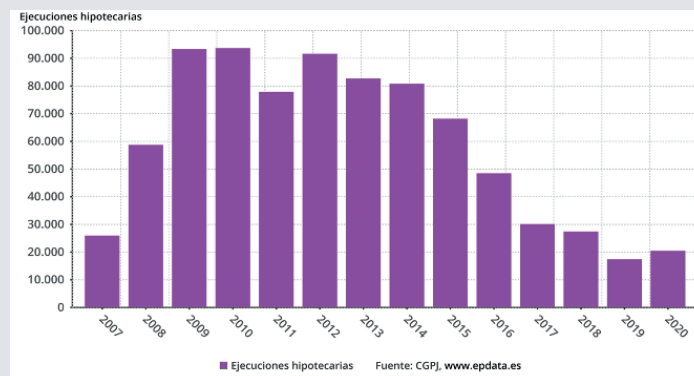
No obstante lo anterior, mientras que la evolución de los primeros tiene una clara relación con lo sucedido durante la crisis financiera iniciada en 2007 y es posible que repunte por las actuales subidas de los tipos de interés, los segundos se deben a una situación de vulnerabilidad estructural, aunque algunos podrían entender que ésta no es la medida óptima para la resolución del problema, ya que se cargaría la solución del mismo sobre el propietario, constituyendo otro inconveniente para mantener la oferta del parque de viviendas en alquiler.

EVOLUCIÓN DE LOS DESHAUCIOS POR NO PAGAR EL ALQUILER O LA HIPOTECA EN LO QUE VA DE AÑO



Fuente: - CGPJ, <https://www.epdata.es/>

EVOLUCIÓN ANUAL DEL NÚMERO DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS



Fuente: - CGPJ, <https://www.epdata.es/>



Beneficios fiscales para los propietarios

Se estimulará el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual en el IRPF del propietario. Estas nuevas reducciones comenzarán a aplicarse a partir del 1 de enero de 2024.

- **Deducción del 50%** a todos aquellos propietarios que alquilen su vivienda en régimen de vivienda habitual. Este descuento se podrá incrementar en función de los siguientes criterios (los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la nueva ley conservan la reducción del 60% del rendimiento neto previo en los términos de la norma vigente en la actualidad):

OPCIONES DE DESCUENTO DE ALQUILER

DESCUENTO	DESCRIPCIÓN
90%	Bajada de la renta en zona tensionada. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior una vez aplicada, en su caso, la actualización que proceda.
70%	Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas. Vivienda asequible incentivada o protegida. Vivienda arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
60%	Rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

Fuente: - MITMA, <https://www.mitma.gob.es>

Otras medidas

DEFINICIÓN DE VIVIENDA VACÍA Y MODULACIÓN DEL RECARGO DEL IBI

Se definen como viviendas vacías aquellas que estén **sin ocupar más de dos años**, y siempre que **el propietario tenga un mínimo de cuatro viviendas en dicha situación**, salvo causas justificadas de desocupación temporal.

Asimismo, se establece una modulación del recargo, actualmente situado en el 50%, de la cuota líquida del **IBI que podrá alcanzar el 150%**, en función del tiempo de desocupación y del número de viviendas desocupadas del mismo titular en el término municipal.

DEFINICIÓN DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE INCENTIVADA

Viviendas de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector (asociaciones, fundaciones, ...), que se destinen al **alquiler a precios reducidos para aquellas personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado** a cuyo titular la Administración competente otorgue beneficios urbanísticos, fiscales o de otro tipo.

SOBRE LA VIVIENDA PÚBLICA

- Prohibición de enajenación del parque público de viviendas.
- Se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida promovidas sobre suelo calificado de reserva, garantizando un período mínimo de 30 años en el resto de los supuestos.
- Los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida aumentan del 30 al 40% en el suelo urbanizable (actuaciones de nueva urbanización) y del 10 al 20% en suelo urbano no consolidado (actuaciones de reforma o renovación de la urbanización).



CONSEJO ASESOR DE VIVIENDA

Se creará un órgano colegiado de carácter técnico, asesor y consultivo del Estado para la programación de las políticas públicas de vivienda, que estará integrado por:

- Representantes de los distintos Departamentos Ministeriales con competencias relacionadas con la vivienda.
- Asociaciones del tercer sector y otras asociaciones representativas de intereses afectados por la Ley.
- Representantes empresariales y profesionales del sector financiero.
- Otros profesionales expertos en materia de vivienda, del ámbito universitario o de la investigación.

MÁS INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA

- La persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, una **información básica**, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra.
- En el caso de alquiler de inmuebles situados en **zonas de mercado residencial tensionado**, deberá aportarse información de la **renta vigente** en el marco de los contratos de arrendamiento de vivienda de los últimos cinco años
- Obligación de las administraciones públicas de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente.

LEEMOS POR TI

*Este ha sido, y será, un proyecto de Ley sujeto a un **intenso debate y escrutinio público**, pues la necesidad de conjugar el derecho a la vivienda con los derechos de los propietarios y las obligaciones de los poderes públicos hace que esta norma presente aspectos controvertidos, en uno u otro sentido, dependiendo de la perspectiva que se adopte.*

*La **definición de gran propietario** ha quedado establecida en la titularidad de 5 o 10 viviendas, según se esté en zona tensionada o no, respectivamente.*

*Habrà que evaluar si las regulaciones o intervenciones de precios y plazos como los contemplados en esta nueva ley tienen un efecto sustancial en la oferta de vivienda en alquiler y **si facilitan el acceso a de la demanda a la misma o no.***

*Determinados estudios concluyen que estas regulaciones pueden motivar que algunos propietarios decidan retirar sus viviendas del mercado, lo que reduciría la oferta y, consecuentemente, **presionaría al alza a los precios.***

*Se estimulará el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual **en el IRPF del propietario.** Estas nuevas reducciones comenzarán a aplicarse a partir del 1 de enero de 2024.*