

Inmobiliario y Urbanismo

Preguntas y respuestas sobre el anteproyecto de Ley de vivienda

Con fecha 26 de octubre de 2021, el Consejo de Ministros tomó en consideración en primera lectura el Anteproyecto de la Ley por el derecho a la vivienda (el “Anteproyecto”) que tiene como objeto, entre otras aspectos, contener el precio de los alquileres, reducir las vivienda vacías y fomentar el parque público de viviendas.

ANDER DE BLAS

Of counsel del Área de Público de GA_P

MARTA GONZÁLEZ-LLERA OJANGUREN

Abogada del Área de Inmobiliario de GA_P

Aun cuando la tramitación de esta norma se encuentra en una fase muy inicial (el Anteproyecto debe someterse a información pública y a una segunda lectura del Consejo de Ministros, antes de iniciar su tramitación parlamentaria), dada la expectativa que ha generado y la repercusión que su aprobación podría tener en el sector residencial, a continuación destacamos sus aspectos fundamentales:

Medidas en relación con los alquileres

Con carácter previo a exponer las medidas contenidas en el Anteproyecto en relación con los alquileres, es preciso definir quiénes son los

grandes tenedores y cuándo nos encontramos ante una zona de mercado tensionado.

1. ¿Qué se entiende por gran tenedor?

Se consideran grandes tenedores las personas físicas o jurídicas que son titulares de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados también de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros.

Las Comunidades Autónomas podrán incorporar criterios adicionales para adaptar la anterior definición de gran tenedor

a la realidad y características de la zona declarada de mercado tensionado.

2. ¿Qué es una zona de mercado tensionado?

Son zonas en las que existe un desequilibrio entre la oferta y la demanda por producirse las siguientes circunstancias:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere más del 30% de los ingresos o renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya subido en esa zona en los últimos 5 años, más de 5 puntos por encima del IPC autonómico.

3. ¿Cómo se declara una zona de mercado tensionado?

Las Comunidades Autónomas declararán las zonas de mercado tensionado, tras someterlo a un trámite de información pública y la elaboración de una memoria en la que se justifique la concurrencia de las circunstancias previstas en el punto anterior. Dicha declaración deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

4. ¿Qué duración tiene la declaración de zona de mercado tensionado?

La declaración de una zona de mercado tensionado tiene una duración de 3 años, pudiendo ser prorrogada anualmente conforme al mismo proce-

dimiento previsto para su declaración.

5. ¿Qué consecuencias tiene la declaración de zona de mercado tensionado?

La primera consecuencia es la redacción de un plan específico por la Comunidad Autónoma en el que se preverán las medidas específicas para superar los desequilibrios existentes en la zona. El Ministerio competente en materia de vivienda también podrá desarrollar un programa específico que anejará o modificará el Plan de Vivienda vigente.

Además, la declaración de una zona de mercado tensionado tiene las siguientes consecuencias:

- **Prórroga obligatoria para el arrendador.** A la finalización del contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá acogerse a una prórroga extraordinaria, de carácter anual y por un periodo máximo de 3 años, con las mismas condiciones que el contrato en vigor.
- **Limitación de la renta.** La renta de los nuevos contratos de arrendamiento que se suscriban estará limitada por la renta del contrato anterior (aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior), permitiéndose ciertos incrementos (hasta el 10%) en los supuestos legalmente previstos.

Además, si el propietario es un gran tenedor la renta de los nuevos contratos no podrá exceder el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia¹.

¹ Esta medida entrará en vigor transcurridos 18 meses desde la entrada en vigor de la Ley del derecho a la vivienda, una vez aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia.

- **Obligación de información.** Los grandes tenedores tienen además una obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad, previo requerimiento de la Administración.
- **Incentivos fiscales en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF)**². Se prevén las siguientes reducciones en el rendimiento neto positivo:
 - **Del 90%** cuando al suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, el arrendador rebaje un 5% la renta respecto de la renta del anterior contrato de arrendamiento sobre la misma vivienda.
 - **Del 70%** cuando el arrendador alquile por primera vez la vivienda y el arrendatario tenga una edad comprendida entre los 18 y 35 años.
 - **Del 60%** cuando se hubieran efectuado obras de rehabilitación (en los términos del Reglamento del IRPF) en los 2 años anteriores a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.
 - **Del 50%** en el resto de los casos.
- **Obligaciones de naturaleza urbanística.** En los municipios en los que se haya delimitado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, el suelo obtenido en cumplimiento del deber de cesión en el proceso urbanizador deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión

de viviendas sociales o dotacionales y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo supuestos ex excepcionales.

Medidas para evitar las viviendas desocupadas con carácter permanente

6. ¿Qué se entiende por vivienda desocupada de forma permanente?

Son viviendas desocupadas de forma permanente aquellas que permanecen vacías, sin razón justificada, por un plazo superior a 2 años y pertenecen a titulares de 4 o más inmuebles de uso residencial.

7. ¿Qué medidas se establecen para que las viviendas desocupadas salgan al mercado?

Los Ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Este recargo podrá ser ampliado:

- Hasta el 100% de la cuota líquida del Impuesto cuando la vivienda permanezca desocupada durante más de 3 años, y
- Otro 50% adicional (esto es, hasta un 150%) en el caso de que la vivienda pertenezca a titulares de dos o más viviendas desocupadas en el mismo municipio.

Sobre los parques públicos de vivienda

El Anteproyecto incorpora a la legislación estatal a figuras particulares de vivienda con función social y, en general, introduce medidas con

² Estas medidas sólo afectarán a los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren desde la entrada en vigor de la Ley del derecho a la vivienda.

vocación de ampliar y dar permanencia a las distintas modalidades de viviendas sociales y protegidas.

8. ¿Qué son las viviendas dotacionales públicas?

Son aquellas viviendas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos (o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública) y no residencial. Para favorecer su proliferación, el Anteproyecto prevé que los instrumentos de planeamiento (y ordenación territorial) puedan a) establecer como uso compatible de los suelos dotacionales el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas; y b) establecer la obtención de suelo con destino a vivienda dotacional (o social) con cargo a las actuaciones de transformación urbanística.

9. ¿Y las viviendas asequibles?

Son aquellas viviendas de titularidad privada a la que la Administración otorga una serie de beneficios fiscales y urbanísticos a cambio de que la misma sea arrendada por unos precios máximos a personas cuyos ingresos no les permita acceder a una vivienda a precio de mercado.

La limitación de su destino y limitación de precio de alquiler se configura como una medida temporal, proporcional a los beneficios que se reconozcan por la Administración competente. Estas viviendas pueden ser de nueva promoción, pero también podrán acogerse a su régimen viviendas preexistentes. Con carácter general el Anteproyecto no contempla beneficios específicos para este tipo de viviendas, pero sí prevé que los instrumentos de ordenación urbanística

puedan favorecer su implantación permitiendo incrementos de edificabilidad o densidad o la asignación de nuevos usos a una vivienda o a un edificio de viviendas, incluidos en ámbitos delimitados al efecto.

10. ¿Qué limitaciones se introducen a la descalificación de suelos y viviendas?

- Los suelos de reserva para algún tipo de protección pública no podrán ser descalificados salvo que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesaridad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de este destino.
- Las viviendas protegidas promovidas sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas de protección pública tampoco podrán ser descalificados.
- Solo podrán ser descalificadas a) las viviendas protegidas construidas sobre suelos con otra calificación y que no hayan recibido ayudas públicas y b) las viviendas que excepcionalmente autorice la normativa autonómica. En ambos casos, la calificación debe tener una duración mínima de 30 años.

11. ¿Qué medidas se plantean para incrementar la reserva de suelo de vivienda protegida y el parque público de vivienda en general?

Además de las medidas ya mencionadas sobre las viviendas dotacionales o relativas a municipios con uno o más ámbitos de suelo residencial tensionado:

- Se modifica el Texto Refundido de la Ley del Suelo con el fin de que las

Comunidades Autónomas o los Ayuntamientos puedan reservar una parte del suelo urbanizado no sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización a vivienda de protección oficial -previa compensación, eso sí, al propietario-.

- Se establece la obligación de destinar al alquiler al menos un 50% del suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección, salvo en casos excepcionales.
- Se prevé que la ordenación territorial y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia y habitación. El texto no concreta a qué tipologías se está refiriendo.
- Se prevé usar las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas en los registros autonómicos correspondientes (salvo la reserva obligatoria de garantía de devolución) para la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda.
- Del mismo modo, a) los ingresos procedentes de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como b) los ingresos procedentes de la gestión y enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda, deberán destinarse a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda.

12. ¿Qué medidas de colaboración público-privada se contemplan?

El Anteproyecto contempla la creación de un fondo social de vivienda mediante mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y entidades privadas gestoras de vivienda, sobre la base de acuerdos específicos de la Administración con asociaciones y operadores privados.

Se prevé igualmente a) el otorgamiento de derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que (manteniendo la titularidad pública del suelo) edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público; y b) la asignación de recursos públicos o enajenación de los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda a entidades sin ánimo de lucro para su gestión con fines sociales.

Medidas de información y registro

Al margen de las obligaciones específicas para grandes tenedores o en zonas de mercado tensionado, el Anteproyecto contempla otras medidas de publicidad y divulgación de información.

13. ¿Qué es el registro de contratos de arrendamiento?

Se trata de un registro público vinculado a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas y al Registro de la Propiedad. Sin perjuicio de su vocación general de contribuir al desarrollo de la Ley, su objeto específico es incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

14. ¿Qué otras exigencias de información se prevén en el Anteproyecto?

Se regula una exigencia de información mínima a los adquirentes de vivienda y arrendatarios, imponiendo obligaciones a profesionales (promotores, agentes inmobiliarios, administradores de fincas...) pero también a los propietarios de viviendas no profesionales.

Se exige la elaboración y mantenimiento de un inventario del parque público de vivienda, en relación con el cual se deberá publicar una Memoria Anual.

Medidas procesales

15. ¿Afecta el Anteproyecto al régimen de los desahucios?

Sí. Se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil en lo relativo al procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad. En concreto:

- Los Juzgados deberán informar en todo caso a las Administraciones Públicas competentes para que puedan evaluar la situación de vulnerabilidad y de existir, presentar una propuesta alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración.
- Se amplían los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2 meses

cuando el propietario sea persona física, y de 3 a 4 cuando sea persona jurídica.

16. ¿Qué es la acción pública en materia de vivienda?

Inspirado en el modelo tradicional de la acción pública en materia de urbanismo, el Anteproyecto contempla que -además de los sujetos legitimados para ello de forma ordinaria-, los actos y disposiciones dictados en aplicación de su Título III, Título IV y Capítulo III del Título V de (Acción de los Poderes Públicos en materia de Vivienda, Parques Públicos de Vivienda e Información y Transparencia en materia de Vivienda y Suelo, respectivamente) podrán ser recurridos por personas jurídicas sin ánimo de lucro en defensa de intereses generales vinculados con la protección de la vivienda.

Medidas de garantía de cantidades entregadas a cuenta

17. ¿Qué ocurre con la percepción de las cantidades a cuenta?

Finalmente, el Anteproyecto ordena de manera sistemática las obligaciones de los promotores en relación con las cantidades percibidas a cuenta del precio antes o durante la construcción. Se trata de una regulación integral que sustituye a la recogida en la Ley de Ordenación de la Edificación, cuya Disposición Final es expresamente derogada.