

Inmobiliario

Preguntas y respuestas sobre la Ley por el Derecho a la Vivienda

Se analizan los extremos más relevantes de la Ley por el Derecho a la Vivienda, en formato de preguntas y respuestas (partiendo del anterior comentario elaborado sobre el anteproyecto de la norma).

ÁREAS DE INMOBILIARIO Y DERECHO PÚBLICO Y REGULATORIO

Gómez-Acebo y Pombo Abogados

El 25 de mayo de 2023 se ha publicado en el BOE Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, un documento que ha generado enorme expectación y dudas. Fijado su texto definitivo, bien merece por lo tanto que destaquemos su contenido esencial, agrupado en bloques temáticos y en un formato de preguntas y respuestas de vocación práctica¹.

1. Medidas en relación con los alquileres

Con carácter previo a exponer las medidas contenidas en la ley en relación con los alquileres,

es preciso definir quiénes son los grandes tenedores y cuándo nos encontramos ante una zona de mercado tensionado.

1.1. ¿Qué se entiende por gran tenedor?

Se consideran grandes tenedores las personas físicas o jurídicas que son titulares de diez o más inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1500 metros cuadrados también de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros. En zonas de mercado residencial tensionado, las

¹ Gómez-Acebo & Pombo Abogados ya preparó una nota sobre la base del Anteproyecto de la Ley, <https://www.ga-p.com/publicaciones/preguntas-y-respuestas-sobre-el-anteproyecto-de-ley-de-vivienda>. La presente nota se configura como una actualización de aquélla ante del contenido final de la norma y algunas apreciaciones adicionales a la vista del debate público suscitado en torno a ella.

comunidades autónomas podrán extender el concepto a los titulares de cinco o más inmuebles en esa zona declarada de mercado tensionado.

1.2. *¿Qué son las zonas de mercado residencial tensionado?*

Son zonas específicamente declaradas como tales por las Administraciones competentes en materia de vivienda (las comunidades autónomas, normalmente) en las que existe un desequilibrio entre la oferta y la demanda por concurrir al menos una de estas 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 cinco años, más de tres puntos por encima del índice de precios de consumo autonómico.

1.3. *¿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 al menos una 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.

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

La declaración de una zona de mercado tensionado tiene una duración de tres años, pudiendo ser prorrogada anualmente conforme al mismo procedimiento previsto para su declaración.

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

La primera consecuencia es la redacción de un plan específico por las comunidades autónomas en el que se preverán las medidas concretas para superar los desequilibrios existentes en la zona.

El ministerio competente en materia de vivienda también podrá desarrollar un programa específico que anexará o modificará el Plan de Vivienda vigente, que habilitará al Estado para promover, en ese ámbito territorial:

- a) fórmulas de colaboración con las Administraciones competentes y con el sector privado;
- b) el diseño y la adopción de medidas de financiación específicas;
- c) el establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal 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 tres 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 a un sistema de índices de precios de referencia, que se deberá fijar atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique. La ley remite a un ulterior desarrollo reglamentario la concreción de ese sistema.

- *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).* Para los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren a partir de la entrada en vigor de la ley 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 dieciocho y treinta y cinco años.
 - *Del 60 %* cuando se hubieran efectuado obras de rehabilitación (en los términos del Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas) en los dos 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 hayan 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 excepcionales.

2. Medidas para evitar las viviendas desocupadas de forma permanente

2.1. *¿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 dos años y que pertenecen a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

2.2. *¿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 así:

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

3. Sobre los parques públicos de vivienda

La ley incorpora a la legislación estatal figuras particulares de vivienda con función social y, en general, introduce medidas con vocación de ampliar y dar permanencia a las distintas modalidades de viviendas sociales y protegidas.

3.1. *¿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, la ley 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.

3.2. *¿Y las viviendas asequibles?*

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

La limitación de su destino y del 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, la ley no prevé beneficios específicos para este tipo de viviendas, pero sí 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.

3.3. ¿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 innecesariedad 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 descalificadas.
- 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 antigüedad mínima de treinta años.

3.4. ¿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, la ley:

- modifica el Texto Refundido de la Ley del Suelo para aumentar la reserva de suelo destinada a protección pública, que pasa del terreno necesario para realizar un mínimo

de un 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística (en caso de suelo rural incluido en actuaciones de nueva urbanización) o de un 10 % (en caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización), a un mínimo de un 40 % y de un 20 % respectivamente;

- 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;
- 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);
- prevé utilizar 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;
- prevé, del mismo modo, que deberán destinarse a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda: 1) los ingresos procedentes de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, y 2) los ingresos

procedentes de la gestión y enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda.

3.5. *¿Qué medidas de colaboración público-privada se prevén?*

La ley establece 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 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.

4. Medidas de información y registro

Al margen de las obligaciones específicas para grandes tenedores o en zonas de mercado tensionado, en la ley figuran otras medidas de publicidad y divulgación de información:

4.1. *¿Qué es el Registro de Contratos de Arrendamiento?*

Se trata de un nuevo 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.

4.2. *¿Qué otras exigencias de información se prevén en la ley?*

- 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 que no sean 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.

5. Medidas procesales

5.1. *¿Afecta la ley 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:

- Se añaden exigencias informativas y documentales adicionales en las demandas que pretendan recuperar la posesión de una finca, so pena de inadmisión de la demanda. En particular, se exige especificar a) si el inmueble es vivienda habitual de su ocupante; b) si el demandante tiene la consideración de gran tenedor, y,

en este último caso, c) si la demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

- En caso que la demanda la interponga un gran tenedor en relación con la vivienda habitual de quien está en situación de vulnerabilidad económica, se establece como requisito de admisibilidad la previa sumisión al procedimiento de conciliación o intermediación que establezcan las Administraciones competentes.
- 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 que proporcionará la Administración, una obligación que se configura de forma más exigente en caso de demandas presentadas por grandes tenedores frente a ocupantes en situación de vulnerabilidad económica.
- Se amplían los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas

situaciones de vulnerabilidad y, a la vista de la información que pueda recibirse de las Administraciones Públicas competentes, hasta dos meses cuando el propietario sea persona física y hasta cuatro meses cuando sea persona jurídica.

- Se establecen condicionantes en el procedimiento de subasta de bienes inmuebles que sean la vivienda habitual del ejecutado cuando el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor de vivienda.

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

Inspirado en el modelo tradicional de la acción pública en materia de urbanismo, la ley prevé que —además de por los sujetos legitimados para ello de forma ordinaria—, los actos y disposiciones dictados en aplicación de algunas de sus previsiones podrán ser recurridos por personas jurídicas sin ánimo de lucro en defensa de intereses generales vinculados con la protección de la vivienda.