

---

# Aspectos clave de la futura Ley estatal de vivienda

El 26 de octubre el Consejo de Ministros tomó en consideración en primera lectura el Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda. Este Anteproyecto, que es fruto de meses de negociaciones, introduce medidas que tendrán un impacto muy relevante en el sector de la vivienda para inversores y empresas de promoción y construcción inmobiliaria.

## Legal flash

28 de octubre de 2021



---

## Aspectos clave

- > Se faculta a las Administraciones competentes en materia de vivienda a declarar zonas de mercado residencial tensionado.
- > En las zonas de mercado residencial tensionado se establecen sistemas de contención de rentas que difieren en función de si el arrendador es o no un gran tenedor.
- > Se establecen incentivos fiscales en sede de IRPF para determinados arrendadores y recargos en el IBI para las viviendas desocupadas.
- > Se habilita la posibilidad de establecer en la legislación urbanística una reserva del 30% para vivienda protegida en suelo urbanizado no sometido a reforma o renovación de la urbanización, debiendo articularse mecanismos de compensación.
- > Se garantiza que la vivienda protegida no pueda descalificarse, salvo excepciones.
- > Se introducen modificaciones en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad.



---

## Introducción y tramitación parlamentaria

El 26 de octubre de 2021, el Consejo de Ministros tomó en consideración en primera lectura el Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda (el “**Anteproyecto**”). El Anteproyecto estará sometido a audiencia e información pública, será objeto de informes y dictámenes por varios organismos y, posteriormente, se elevará de nuevo al Consejo de Ministros para su remisión a la Cortes Generales para su tramitación. Como fecha indicativa, y aunque ello puede depender de muchos factores, estimamos que su aprobación definitiva en las Cortes no se produciría hasta el segundo trimestre de 2022.

A pesar de que el texto del Anteproyecto sufrirá modificaciones durante su tramitación parlamentaria, a continuación exponemos los aspectos clave de la reforma.

---

## Declaración de zonas tensionadas y mecanismos de contención de rentas

El Anteproyecto permite a las Administraciones competentes en materia de vivienda declarar zonas de mercado residencial tensionado en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un riesgo de oferta insuficiente de vivienda, en línea con normativa existente en Cataluña.

Para la declaración de una zona como de mercado residencial tensionado será necesario: (i) 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 (suministros energéticos, agua, telecomunicación fija y móvil y eventuales gastos de comunidad) supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; y (ii) que el precio de compra o de alquiler de la vivienda haya subido en esa zona, en los últimos 5 años, más de 5 puntos por encima del IPC autonómico. Su vigencia será de 3 años, pudiendo prorrogarse anualmente.

La declaración de una zona de mercado residencial tensionado tendrá las siguientes implicaciones en los contratos de arrendamiento:

- > Si **finaliza el período de prórroga obligatoria o de prórroga tácita** del contrato de arrendamiento: el arrendatario tendrá derecho a que se prorrogue el contrato de manera extraordinaria por plazos anuales, con un máximo de 3 años, en los mismos términos y condiciones.
- > Si se **firma un nuevo contrato**: la nueva renta no podrá superar la del contrato anterior más IPC, salvo determinados supuestos, en los que se podrá incrementar en un máximo del 10%, como p.ej. si en los 2 años anteriores se hubieran realizado obras que supongan un ahorro de energía primaria no renovable o que mejoren la accesibilidad o si el plazo del nuevo contrato es de 10 años o más.



- > Adicionalmente, si el arrendador es **un gran tenedor** (a efectos de limitaciones de rentas, las personas jurídicas titulares de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros): la renta del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. Esta regulación se aplicará a los contratos que se celebren transcurridos 18 meses desde la entrada en vigor de la norma siempre y cuando se haya aprobado el sistema de índices.

---

## Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”)

La modificación en el IRPF se limita a los contribuyentes perceptores de rendimientos del capital inmobiliario. Recordemos que en la actualidad los rendimientos netos positivos que se obtienen del arrendamiento de viviendas tienen una reducción del 60%. El Anteproyecto prevé las siguientes reducciones incompatibles entre ellas y que se aplican en el siguiente orden:

- > **Reducción incrementada del 90%** cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento.
- > **Reducción incrementada del 70%** cuando el arrendador hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que esta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Esta misma reducción es de aplicación para viviendas arrendadas a la Administración o a entidades sin fines lucrativos cuando se trate de arrendamientos de vivienda asequible, incentivada o protegida, en los términos previstos por el Anteproyecto. Asimismo, este mismo porcentaje de reducción será aplicable a los arrendamientos de viviendas acogidas a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
- > **Reducción incrementada del 60%** para los casos en que se hubieran efectuado obras de rehabilitación (en los términos de la normativa de IRPF) en los 2 años anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento.
- > **Reducción general del 50%.**

En resumen, el contribuyente podrá aplicar la mayor de las reducciones que le corresponda entre las indicadas, siempre quedando la posibilidad de aplicar la reducción del 50%. Todas estas reducciones devienen inaplicables si se incumplen las normas (previstas en la LAU) sobre incremento de rentas dentro de una zona de mercado residencial tensionado.

Las medidas previstas en el Anteproyecto en sede de IRPF tienen una entrada en vigor específica. En concreto, se prevé que solo afectarán a las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren desde la entrada en vigor de la norma; resultando de aplicación la normativa previa para los contratos previos. Como en el texto sometido a información pública parece asumirse que la norma será aprobada antes de 31 de diciembre de 2021, lo que



entendemos que no va a suceder, habrá que analizar en su momento la entrada en vigor que se fije definitivamente.

---

### Recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“IBI”)

La normativa actual permite a los Ayuntamientos imponer un recargo del 50% en el IBI de viviendas desocupadas. El Anteproyecto introduce las siguientes novedades en esta materia:

- > Permite **incrementar hasta el 100%** este recargo cuando se trate de viviendas desocupadas por un plazo superior a 3 años.
- > Permite **incrementar otro 50%** el recargo (entre 100% y hasta el 150%) cuando los inmuebles pertenezcan a titulares de dos o más viviendas desocupadas en el mismo municipio.

A estos efectos, define como vivienda desocupada aquella que permanezca desocupada, de forma continuada, por un plazo superior a 2 años salvo determinadas causas justificadas (como p.ej. el traslado temporal por razones laborales o inmuebles sujetos a actuaciones de obras o rehabilitación). La situación de desocupación deberá ser declarada mediante un procedimiento administrativo con audiencia del contribuyente.

Si bien está previsto que la entrada en vigor de estas medidas en sede de IBI sea al día siguiente de la publicación de la norma en el BOE, su aplicación efectiva requerirá la declaración de desocupación del inmueble.

---

### Medidas relativas al régimen de la vivienda protegida

A continuación exponemos las principales medidas:

- > **Calificación de suelos de reserva para vivienda protegida:** Se garantiza que la calificación de un suelo como reserva para vivienda de protección pública no pueda modificarse salvo en casos excepcionales en los que el instrumento urbanístico justifique la innecesidad o imposibilidad sobrevenida de dicho destino.
- > **Porcentaje de reserva destinado a vivienda protegida en alquiler:** En relación con el suelo de reserva para vivienda protegida, se establece que la legislación urbanística o de ordenación territorial deberá establecer el porcentaje que deberá destinarse a vivienda protegida en alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, salvo en casos excepcionales.
- > **Descalificación de la vivienda protegida:** Se garantiza que las viviendas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública no puedan descalificarse en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga



dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser el periodo de calificación inferior a 30 años. Las viviendas calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la norma se registrarán por lo dispuesto en dicho régimen, salvo las condiciones previstas en relación con los periodos de descalificación, que se aplicarán a todas las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública.

- > **Introducción de la figura de la “vivienda asequible incentivada”:** Se trata de viviendas de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal u otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.
- > **Reserva de vivienda protegida en suelos urbanizados:** Se clarifica la posibilidad de que la legislación urbanística pueda establecer una reserva del 30% en suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, debiendo articular las administraciones urbanísticas los mecanismos de compensación que sean pertinentes a los afectados, sin que ello implique el establecimiento de la obligación de implantar esta medida a las Comunidades Autónomas.
- > **Parque público de vivienda:** Se regula el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, estableciéndose, entre otras cuestiones, que los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda únicamente se podrán enajenar a otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales.
- > **Transparencia:** Se establece la obligación 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.

---

## Modificaciones en el procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad

El Anteproyecto introduce cambios de calado en el procedimiento de desahucio previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil (la “LEC”) en situaciones de vulnerabilidad. Estas modificaciones vienen a extender más allá de la pandemia de la COVID-19, aunque con importantes modificaciones, las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica (el llamado “escudo social”) en materia de desahucios.

Las principales medidas son las siguientes:



- > Se dará traslado en todo caso a las Administraciones públicas competentes para **comprobar la situación de vulnerabilidad** de quienes ocupen la vivienda en procedimientos de desahucio.
- > Se **amplía el ámbito de protección** cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad.

Mientras que en la redacción vigente de la LEC la protección alcanza exclusivamente a personas vulnerables en procedimientos de desahucio (por impago de renta o expiración del plazo) en casos de arrendamiento (ordinario o financiero o en aparcería), el Anteproyecto amplía esa protección a personas vulnerables que se pretenda desahuciar de su vivienda habitual en procedimientos (i) de recuperación de una finca, rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca; (ii) que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute; e (iii) instados por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, que demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

Asimismo, se amplía el concepto de persona vulnerable incrementando los criterios de renta para ser calificado como tal y se establece que el juez deberá atender como criterio adicional para establecer la vulnerabilidad a situaciones personales, como p.ej. que residan menores de edad.

- > Se establece un sistema de **decisión por el tribunal sobre la eventual suspensión del procedimiento** de desahucio previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto frente a la suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia prevista actualmente.
- > Se **amplían los plazos de suspensión** de los procedimientos de desahucio a 2 meses para las personas físicas y 4 para las personas jurídicas (frente a los plazos de 1 y 3 meses actuales).

---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en *Cuatrecasas*.

©2021 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

