

Nota sobre el proyecto de Ley estatal por el derecho a la vivienda

El pasado 20 de abril de 2023, en la sesión n.º 41 de la XIV Legislatura, se incluyó en el orden del día la ratificación de la ponencia designada para informar sobre la iniciativa legislativa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana relativa al proyecto de Ley estatal por el derecho a la vivienda, publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales relativo al Congreso de los Diputados de 18 de febrero de 2022, reactivándose así la tramitación parlamentaria que en su momento quedó paralizada.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana elaboró en octubre de 2021 un anteproyecto de Ley estatal por el derecho a la vivienda que sometió a información pública hasta el 18 de noviembre de 2021, antes de iniciar el trámite parlamentario como proyecto de ley estatal por el derecho a la vivienda presentado por el Gobierno (el “**Proyecto de 2021**”). Iniciado dicho trámite parlamentario y a pesar de haber superado en la sesión de 10 de marzo de 2022 varias enmiendas a la totalidad presentadas por varios grupos, éste quedó estancado.

La tramitación del Proyecto de 2021 se reactiva a raíz de las recientes conversaciones mantenidas entre los grupos parlamentarios que conforman el Gobierno de coalición y los que integran el llamado “bloque de investidura”, de las que se ha hecho eco la prensa. El Proyecto de 2021, punto a partir del cual se reactiva la tramitación parlamentaria, presenta una propuesta algo más moderada que la proposición de ley que se remitió al Gobierno el 8 de octubre de 2021 y no recoge algunas de sus medidas que en su momento resultaron más controvertidas.

No obstante, el Proyecto de 2021, tal y como se ha aprobado por el Pleno del Congreso en la sesión parlamentaria del pasado 27 de abril de 2023 (el “**Proyecto Enmendado**”), incluye algunas medidas de calado, tales como, la definición a nivel estatal del concepto de gran tenedor o la contención de los precios del alquiler en los contratos formalizados respecto a viviendas ubicadas en “zonas de mercado tensionadas”, junto a determinados incentivos fiscales en favor de arrendadores de vivienda personas físicas. Estas medidas permitirán a las comunidades autónomas declarar “zonas de mercado tensionadas” y hacer efectivo así la aplicación de límites a la renta de los arrendamientos. Sin embargo, algunas medidas que sí fueron incluidas inicialmente en el texto del Proyecto de 2021, como la regulación de cantidades percibidas por los promotores, antes o durante la construcción, a cuenta del precio de compra de las viviendas, se han eliminado del Proyecto Enmendado.

Este texto no es definitivo, toda vez que, tras su aprobación por el Congreso, su Presidente lo remitirá al Presidente del Senado, que abrirá un plazo de veinte días para tramitar el proyecto, por su carácter de urgente, plazo tras el que pueden darse tres escenarios:

- Que se apruebe el texto en los mismos términos en que le fue remitido por el Congreso, y en tal caso se aprobará definitivamente el texto.
- Que se introduzcan enmiendas, caso en el que proyecto de ley volverá al Pleno del Congreso, que puede aceptarlas o rechazarlas por mayoría simple.
- Que se interponga un veto, que ha de ser aprobado por mayoría absoluta y que solo será superado, si el Congreso ratifica, por mayoría absoluta, el texto que había aprobado inicialmente. De lo contrario, transcurridos dos meses se volverá a producir dicha votación en el Congreso exigiéndose mayoría simple para superar el veto.

Las medidas que recoge el Proyecto Enmendado, tal y como ha quedado tras la introducción de las últimas enmiendas aprobadas, se pueden organizar en cuatro grandes bloques: (i) acción de los poderes públicos en materia de vivienda; (ii) medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, incluyendo límites a la renta arrendaticia; (iii) medidas procesales; y (iv) incentivos y desincentivos fiscales.

Las principales medidas dentro de cada uno de esos bloques son las siguientes:

1. ACCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS

- Para **ampliar la oferta de vivienda social o dotacional**, las comunidades autónomas y ayuntamientos con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán (i) establecer como uso compatible de los suelos dotacionales el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas; y (ii) obtener suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes.

Además, se prevé que el régimen de protección de las viviendas protegidas ubicadas en suelos destinados a vivienda protegida sea permanente. Si se localizan en otro tipo de suelo, la normativa autonómica podrá descalificar las viviendas por causa justificada o fijar un plazo de calificación, siempre que como mínimo sea de treinta años. En caso de enajenación de las viviendas con posterioridad a su descalificación, deberán devolverse las ayudas percibidas.

Mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública, su venta o alquiler estará sujeta a la previa autorización de la comunidad autónoma que corresponda. Dicha autorización solo podrá otorgarse cuando su venta o alquiler se efectúe prioritariamente a favor de personas demandantes inscritas en los registros públicos previstos al efecto y cuando el precio de venta o alquiler no rebase el máximo establecido al efecto. A este respecto, la norma parece animar a las comunidades autónomas a incluir en su regulación autonómica derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente y por eso señala que la Administración podrá ejercer, dentro del plazo para el otorgamiento de la autorización, derechos de tanteo o de adquisición preferente y, tras

el otorgamiento por un plazo similar, derechos de retracto o de adquisición preferente, siempre que la legislación autonómica correspondiente así lo prevea.

En materia de reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, la ley se remite a los porcentajes establecidos en la legislación sobre ordenación territorial o urbanística, incrementando los porcentajes establecidos en la legislación estatal (pasando del 30% al 40% para actuaciones de nueva urbanización y del 10% al 20% para las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado —sin establecer régimen transitorio específico para este incremento—) y se añade que el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda en alquiler sujeta a un régimen de protección no podrá ser inferior al 50%, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.

Además, se crea la figura de la “**vivienda asequible incentivada**”, que se entiende como aquella vivienda de titularidad privada a cuyo propietario la Administración competente podrá otorgar beneficios de carácter urbanístico (p. ej., incrementos de edificabilidad o asignación de nuevos usos), fiscal o de cualquier otro tipo, a cambio de (i) destinarlas al arrendamiento como residencia habitual de personas con dificultades para acceder a una vivienda a precios de mercado, (ii) durante un tiempo determinado, y (iii) siempre que la renta esté dentro de unos límites máximos de precios de alquiler. Podrán tener la consideración de viviendas asequibles incentivadas tanto viviendas de nueva promoción como preexistentes siempre que cumplan con los requisitos señalados.

- Con la finalidad de **adaptar la vivienda a la demanda** se anima también a los ayuntamientos a que promuevan la aplicación de **nuevas modalidades de viviendas y de alojamientos** que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares, atendiendo, en su caso, a la casuística del medio rural. No lo menciona expresamente pero pareciera estar pensando en nuevas formas habitacionales y de convivencia como el *co-living*.
- Para **garantizar el derecho de acceso a la vivienda** en los municipios en los que se hayan delimitado uno o más ámbitos como **zonas de mercado residencial tensionado**, se limita la posibilidad de monetizar las cesiones de aprovechamiento urbanístico obligando a que estos suelos se destinen a viviendas sociales o dotacionales.

*Las zonas de “**mercado residencial tensionado**” (“ZMRT”) serán aquellas así declaradas por las comunidades autónomas siguiendo un procedimiento establecido al efecto que, entre otros trámites, requerirá la elaboración de una memoria que justifique a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda por producirse una de las circunstancias siguientes:*

- 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, supera el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; y*

- b) *que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como ZMRT un crecimiento acumulado al menos un 3% superior al del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.*

La declaración de un ámbito territorial como ZMRT (por una duración de tres años, prorrogable) conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios detectados, así como su calendario de desarrollo.

Los criterios para la identificación de las ZMRT serán objeto de revisión a los 3 años desde la entrada en vigor de la ley.

- Se impone a los grandes tenedores de vivienda la obligación de colaborar con las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda. A tal efecto, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los **grandes tenedores de vivienda** en las ZMRT el cumplimiento de la obligación de **colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad** que se encuentren en tales ZMRT (p. ej., datos identificativos de la vivienda, año de construcción, superficie, régimen de utilización efectiva de la vivienda o justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda establecidos en la propia ley). A partir de la información aportada, las Administraciones podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios al objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.

El Proyecto Enmendado define “**gran tenedor**”, a los efectos previstos en la norma, como la persona física o jurídica que sea titular de **más de diez 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 puede ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de **cinco o más inmuebles urbanos** de uso residencial ubicados en dicho ámbito. Así, pues, en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de ZMRT, se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en la Ley estatal, podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o atendiendo a la normativa específica de la Administración competente en materia de vivienda.

- Del mismo modo, a fin de luchar contra el fenómeno del **sinhogarismo**, se ordena a las Administraciones competentes a promover en su ámbito territorial el acceso a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas por parte de las personas en situación de sinhogarismo y a su plena inclusión.
- Para cumplir con el objeto de la ley, se prevé que los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyen a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda para asegurar una **oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles**. A tal fin, se favorecerá e

impulsará de forma prioritaria (i) la rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda pública, (ii) la existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales, y (iii) la adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda.

2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y TRANSPARENCIA EN LAS OPERACIONES DE COMPRA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

- Se regulan los **derechos de información** reconocidos en favor **de los adquirentes o arrendatarios de viviendas**, por referencia y con un contenido similar a algunas normas estatales y autonómicas ya vigentes (como, por ejemplo, los reconocidos en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias), además de la información mínima expresamente listada (entre las que se menciona expresamente el certificado o cédula de habitabilidad —a pesar de que algunas comunidades autónomas han suprimido esta última—); así como las obligaciones de los agentes facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena (tales como promotores, propietarios o agentes inmobiliarios).

Entre la información mínima que específicamente deberá facilitarse en el marco de estas operaciones de transmisión, arrendamiento o la cesión de viviendas se establece a modo de cajón de sastre y en términos un tanto vagos: *“Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico o administrativo”* relacionados con la vivienda.

Además, se faculta expresamente al potencial adquirente/usuario a requerir información sobre la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas. Por último, y en línea con el camino marcado por la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña, si la vivienda objeto de un potencial arrendamiento se ubica en una ZMRT, el arrendador y, en su caso, el intermediario en la operación deberán informar de ello e indicar (i) la renta del anterior contrato de arrendamiento si este hubiera sido formalizado en los últimos cinco años, y (ii) el *“valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación”*. Dicha información tiene que facilitarse antes de la formalización del contrato y hacerse constar en éste.

- La Administración deberá garantizar la **accesibilidad universal** de los parques de vivienda en referencia a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad, por accidente, enfermedad adquirida u otras causas, y a las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, atendiendo a las necesidades específicas de la vivienda en zonas rurales. Este mismo principio se traslada al parque de vivienda del sector privado respecto del que también deberá garantizarse las condiciones de accesibilidad en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas en que se realice una intervención de tal naturaleza que requiera de la elaboración de un proyecto arquitectónico conforme lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación

(esto es, obras de edificación de nueva construcción, intervenciones sobre edificios existentes cuando alteren su configuración arquitectónica, su sistema estructural o modifiquen los usos característicos del edificio y las que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección).

- Se prevé la creación de un **registro público de contratos de arrendamiento de vivienda**, que estará vinculado a los registros autonómicos de fianzas y al Registro de la Propiedad, con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del sistema de índices de referencia del precio del alquiler¹ y facilitar el seguimiento del cumplimiento del objetivo de incremento de la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.
- Se modifica el **régimen de prórrogas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (“LAU”)**² para prever que si la vivienda arrendada se ubica en una ZMRT, una vez que finalice el periodo de prórroga obligatoria (cinco o siete años, en función de si el arrendador es persona física o jurídica) o el periodo de prórroga tácita (tres años), el arrendatario podrá solicitar una nueva prórroga extraordinaria por plazos anuales hasta un máximo de tres años. Esta solicitud deberá ser aceptada por el arrendador, salvo en los casos siguientes: (a) que se hayan fijado otros términos por acuerdo entre las partes; (b) que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que procedan, tal y como se describe en el apartado siguiente de la presente nota; o (c) que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones legalmente previstos la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares.

Asimismo, se incluye una prórroga extraordinaria de un año, obligatoria para el arrendador cuando este tenga la consideración de gran tenedor, si a la terminación del contrato de arrendamiento o su prórroga el arrendatario estuviera en situación de vulnerabilidad social y económica. Esta situación de vulnerabilidad deberá acreditarse mediante un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico.

- Se completa la **regulación relativa a la determinación de la renta del arrendamiento** del siguiente modo:
 - En los contratos en los que el inmueble se ubique en una ZMRT, la renta pactada al inicio de un nuevo contrato no podrá exceder de la última renta que se hubiera estado pagando en relación con esa misma vivienda habitual en los últimos cinco años, revisada conforme a la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior y tampoco podrán repercutirse cuotas o gastos que no estuvieren recogidos en dicho contrato anterior.

¹ Establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

² Más allá de las prórrogas extraordinarias ligadas a la pandemia que se han ido sucediendo desde marzo de 2020 y que fueron ampliadas por el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, hasta el 28 de febrero de 2022.

Excepcionalmente podrá incrementarse, y nunca más allá del máximo del 10 %, la renta de la vivienda conforme a lo previsto en el contrato anterior vigente durante los últimos cinco años, en los siguientes supuestos:

- Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación (i) de rehabilitación³ o (ii) de mejora como consecuencia de las cuales se hubiese acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30%, en ambos casos que hubieran finalizado en los dos años anteriores a la fecha del nuevo contrato.
- Cuando en los dos años anteriores a la fecha del nuevo contrato se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad.
- Cuando el contrato se firme por un periodo de diez años o más, o se establezca una prórroga a favor del arrendatario que le permita prorrogarlo durante un periodo de diez años o más.

Fuera de estos supuestos, el importe máximo de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas ubicadas en ZMRT será la renta del contrato anterior con el incremento del IPC correspondiente.

- En los contratos en los que el arrendador sea una gran tenedor y el inmueble se encuentre en una ZMRT, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia⁴.

La limitación anterior aplicará también a los inmuebles sobre los que no se hubiese celebrado un contrato de arrendamiento en los últimos cinco años (sin que sea necesario que el arrendador tenga la consideración de gran tenedor), siempre que así se disponga en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por la que se justifique y declare la ZMRT.

- Si bien el artículo 20 LAU ya establecía que los **gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato de arrendamiento** corrían a cargo del arrendador cuando éste fuese persona jurídica, el Proyecto Enmendado amplía esta obligación a todos los arrendadores en general, con independencia de que sean persona física o jurídica.
- Es relevante destacar que las modificaciones operadas a la LAU por el Proyecto Enmendado, salvo la relativa a las medidas de aplicación extraordinaria (esto es, las resultantes de la regulación de excepción), seguirán el principio de *tempus regit actum*, de modo que sólo aplicarán a los nuevos contratos formalizados tras la entrada en vigor de la nueva Ley.

³ Conforme al art. 41.1 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

⁴ Se ha eliminado el período de dieciocho meses de *vacatio legis* para esta medida que preveía el Proyecto de 2021.

- En cuanto a la **actualización de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda**:
 - El Instituto Nacional de Estadística deberá definir, antes del 31 de diciembre de 2024, un nuevo índice de referencia para la actualización anual de la renta prevista en el artículo 18 de la LAU. Aunque no se dice expresamente, cabe anticipar que será un índice que permitirá variaciones inferiores a las del IPC.
 - Se prorroga la limitación extraordinaria a la actualización de la renta introducida por el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, de modo que:
 - Hasta el 31 de diciembre de 2023 permanecerá vigente el régimen actual introducido por el artículo 46 de dicho Real Decreto-Ley, esto es: (a) en caso de grandes tenedores, el pactado por las partes, sin que en ningún caso pueda exceder de la variación del Índice de Garantía de Competitividad⁵; y (b) en caso de arrendadores que no tengan la consideración de grandes tenedores, será el incremento libremente pactado y, en defecto de pacto, se actualizará de conformidad con la variación del Índice de Garantía de Competitividad⁶; y
 - Entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 el límite de la actualización anual será: (a) en caso de grandes tenedores, el pactado por las partes, sin que en ningún caso pueda exceder del 3%; y (b) en caso de arrendadores que no tengan la consideración de grandes tenedores, será el incremento libremente pactado y, en defecto de pacto, se actualizará al 3%.

Esta regulación parece mostrar a las claras que el Gobierno prevé que en 2024 la inflación seguirá descontrolada y por encima del 3%. Pero, si no fuera el caso, al no establecerse en el texto del Proyecto Enmendado una fórmula del tipo “el menor de”, podría darse la circunstancia de que el Índice de Garantía de Competitividad fuese inferior al 3% y ante la falta de acuerdo entre arrendatario y arrendador, éste pudiese imponer el 3%. Aunque muy probablemente la realidad se acabará imponiendo, la mala técnica legislativa podría jugar una vez más en contra de los objetivos perseguidos por los grupos promotores de la norma.

- Se propone la creación de un grupo de trabajo para la **regulación de los contratos** de arrendamiento de uso distinto de vivienda y, en particular, los contratos de arrendamiento celebrados **por temporada sobre fincas urbanas de uso de vivienda**.

⁵ En virtud de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, limitada al 2%.

⁶ También con el límite del 2%.

3. MEDIDAS PROCESALES

- En los procesos judiciales de desahucio y lanzamientos que a la entrada en vigor de esta ley, se encuentren suspendidos en virtud de los artículos 1⁷ y 1 bis⁸ del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, cuando la parte actora sea un **gran tenedor de vivienda** en los términos previstos en la Ley, **sólo se reanudarán** a petición expresa de la misma **si el gran tenedor acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación** que a tal efecto establezcan las Administraciones públicas, con base en el análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.
- Se modifica el apartado 4 del artículo 150 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (“**LEC**”), para prever que, cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, **se dará traslado a las Administraciones públicas** competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, **por si procediera su actuación**.
- Asimismo, se añaden nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 439 de la LEC, para introducir nuevos requisitos para la interposición de demandas que pretendan la **recuperación de la posesión** de una vivienda. A partir de la entrada en vigor de la Ley, se deberá especificar en la demanda: (i) si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante; (ii) si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda y, en caso contrario, se deberá aportar prueba; y (iii) si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica. Por su parte, en los procedimientos regulados en los números 1º, 2º, 4º y 7º del apartado 1 del artículo 250 de la LEC, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora y el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante, si ésta se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al **procedimiento de conciliación o intermediación** que a tal efecto establezcan las Administraciones públicas competentes.
- En los **procedimientos penales** que se sigan por delito **de usurpación de viviendas** ajenas que no constituyan morada, en caso de sustanciarse con carácter cautelar la medida de desalojo y siempre que entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad, se dará traslado a las Administraciones

⁷ Referido a juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca.

⁸ Referido a juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello.

autonómicas y locales competentes con el fin de que puedan adoptar las medidas de protección que correspondan.

4. INCENTIVOS Y DESINCENTIVOS FISCALES

- Medidas aplicables en el **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta Ley:
 - El rendimiento neto positivo se reducirá:
 - En un 90 % cuando se hubiera formalizado un nuevo contrato sobre una vivienda situada en una ZMRT, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 % en relación con la última renta del anterior contrato.
 - En un 70 % cuando, no cumpliéndose los requisitos anteriores, se produzca alguna de las circunstancias siguientes: (i) que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que esta se encuentre situada en una ZMRT y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años; (ii) cuando el arrendatario sea una Administración pública o entidad sin fines lucrativos que destine la vivienda al alquiler social o esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.
 - En un 60 % cuando, no cumpliéndose los requisitos anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.
 - En un 50 %, en cualquier otro caso.

La entrada en vigor de esta medida se producirá el 1 de enero del año siguiente al de su publicación en el BOE. Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

- Medidas aplicables en relación con el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**: se introduce una modificación en la definición de vivienda vacía o desocupada a los efectos de que los ayuntamientos puedan exigir un recargo de hasta el 50 % de la cuota líquida del impuesto a los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente. El recargo podrá ser de hasta el 100 % cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años.

Tendrá la consideración de “inmueble desocupado con carácter permanente” aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años y pertenezca a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial. Se considerarán justificadas las siguientes causas: traslado temporal por razones laborales o de formación,

cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio que impida el uso o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación.

Este cambio es sustancial, por cuanto, en la regulación vigente hasta el momento, la aplicación del recargo del IBI se condicionaba a la definición de vivienda vacía contenida en la normativa sectorial autonómica, de suerte que, como no todas las Comunidades Autónomas definían ese concepto, no en todas ellas los Ayuntamientos podían exigir este recargo. Ahora, con la incorporación en el TRLHL de una definición autónoma y desconectada de la normativa sectorial autonómica, el recargo será exigible en todos los Ayuntamientos de España.

Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda en hasta un 50 % adicional (esto es, hasta el 150 %) en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

El recargo se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha previa audiencia del sujeto.

ABOGADOS DE CONTACTO



Fernando Azofra Vegas
Socio
+34915860787
fernando.azofra@uria.com



Diego Armero Montes
Socio
+34915860646
diego.armero@uria.com



Juan Antonio Pérez Rivarés
Socio
+34915860769 / +34934165186
juan.perezrivares@uria.com



Mariano Magide Herrero
Socio
+34915860577
mariano.magide@uria.com



Victor Viana Barral
Socio
+34915864517
victor.viana@uria.com



Iván Abad Lloria
Socio
+34915864520
ivan.abad@uria.com
