



Nº Reg. ES-0422/2009

PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA

Con una amplia Exposición de Motivos basada en el reconocimiento de los Derechos Fundamentales recogidos en la Constitución Española, su interpretación por la jurisprudencia europea y la adhesión de España a múltiples tratados internacionales la futura Ley se creará con el objeto de garantizar el acceso a una vivienda en condiciones *asequibles* para los ciudadanos, por medio de la *protección del acceso a la información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible*.

Actuación que se desarrollará dentro de un plan estatal en materia de vivienda encaminado a la rehabilitación y mejora de las viviendas y la formación de parques públicos de vivienda, con especial consideración en el acceso de los jóvenes a la vivienda. Toma especial consideración para el acceso a estos parques públicos de viviendas las situaciones de vulnerabilidad.

Parece tomar especial relevancia los siguientes conceptos

1. GRAN TENEDOR

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 podrá 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, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Estos tendrán la obligación de colaborar con las Administraciones para facilitar información sobre el uso y destino de las viviendas sitas en zonas de mercado residencial tensionado.

2. ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

Será la Administración competente en materia de vivienda quien declarará cuales son las zonas de mercado residencial tensionado. Deberá reunir dos requisitos

- 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 el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.



Nº Reg. ES-0422/2009

En estas zonas se podrán promover formas de colaboración con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible, reducción y/o contención de los precios de venta y alquiler, con planes de financiación específica para contener o reducir los precios de venta y alquiler y establecer ayudas públicas.

Los propietarios de las viviendas ubicadas en estas zonas estarán obligados a informar de dicha circunstancia a y deberá informar de la cuantía de la última renta del contrato que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como el valor correspondiente al índice de referencia de precios de alquiler.

3. VIVIENDA ASEQUIBLE INCENTIVADA

Los poderes públicos podrán impulsar la existencia de esta modalidad de viviendas que están condicionadas a un uso temporal proporcional a los beneficios públicos que obtenga, sean urbanísticos, fiscales, o de cualquier otro carácter, determinadas por la Administración que los otorgue y que sea destinada la vivienda únicamente a satisfacer la necesidad de vivienda habitual de la persona beneficiaria. No será necesario una calificación formal de vivienda protegidas para este tipo de vivienda.

4. ADMINISTRADORES DE FINCAS

Son las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas y en posesión de la capacitación profesional requerida para ello. Se fijan unos principios profesionales de actuación tales como eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores. Vendrán obligados a suscribir un seguro de responsabilidad civil.

SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTOS SUSPENDIDOS COMO CONSECUENCIA DE LAS MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19

Cuando los propietarios de las viviendas objeto de estos procedimientos de lanzamiento y desahucio suspendidos, se trata de un gran tenedor, estos procedimientos solo se reanudarán a petición expresa del gran tenedor, solo si se ha acreditado que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, en base al 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.

Lo que podrá acreditarse mediante declaración responsable emitida por la parte actora o bien documento acreditativo del resultado de la conciliación.



Nº Reg. ES-0422/2009

SOBRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SUSCRITOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE VIVIENDA.

Estos contratos seguirán rigiéndose por la legislación y condiciones contractuales vigentes en el momento de su firma, salvo que por acuerdo entre las partes decidan adaptarlos a las condiciones recogidas en la nueva Ley.

MODIFICACIONES EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

- **Plazos de contrato**

Sobre el plazo de contrato, se crea una nueva prórroga extraordinario por un período máximo de un año siempre que el arrendatario acredite su situación de vulnerabilidad.

En las zonas de mercado residencial tensionado, el arrendatario podría solicitar una prórroga extraordinario por plazos anuales y por un período máximo de tres años, en los que se seguirá aplicando las condiciones del contrato anterior. Prórroga que será obligatorio para el arrendador, salvo las modificaciones alcanzadas por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato que acoja las limitaciones a la renta fijadas en la Ley de vivienda, o salvo que el arrendador necesite la vivienda para sí o sus familiares de primer grado, y hubiese cumplido con las obligaciones de plazo para comunicar dicha necesidad.

- **Renta del contrato**

Se establece la obligación del realizar el pago de la renta por medio electrónicos, salvo que se carezca de cuenta bancaria.

Se establece una limitación a la renta para las zonas de mercado residencial tensionado, por la que la renta no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los último cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin la posibilidad de repercutir cuotas o gastos que no estuvieran recogidas en el contrato anterior. Se permite un incremento del 10% sobre la última renta cuando se hubieran llevado a cabo actuaciones de rehabilitación y/o mejor y sobre las condiciones de accesibilidad o bien se firme un contrato de duración de 10 años.

En las zonas de mercado residencial tensionado no podrá fijarse una renta superior al límite máximo del precio aplicable según el sistema de índices de precios de referencia, cuando no hubiera esto en vigor en los últimos cinco años un contrato de arrendamiento que sirva de referencia.

- **Gastos generales**



Nº Reg. ES-0422/2009

Serán objeto de pacto entre las partes. La validez del pacto deberá contar por escrito e incluir el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Los gastos de gestión inmobiliaria corresponderán al arrendador.

AMPLIACIÓN Y MODIFICACIONES A LA LIMITACIÓN A LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA EN LOS CONTRATOS EN VIGOR PARA EL AÑO 2023 Y PARA EL AÑO 2024.

- **AÑO 2023.**

En aquellos contratos en los que la actualización de la renta se cumpla ente la publicación de la Ley y el 31 de diciembre de 2023, podrá negación con el arrendador el incremento, con sujeción a las siguientes reglas:

- a) Si se trata de un gran tenedor, el incremento de la renta será el pactado sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización. En ausencia de pacto, el aumento de la renta quedará sujeto a dicho limite.
- b) Si no se trata de un gran tenedor, el incremento será el pactado. En ausencia de pacto, el incremento no podrá ser superior a la variación tras la aplicación del índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización

- **AÑO 2024**

Los incrementos de renta para el año 2024 podrá negociarse en base a las siguientes reglas

- a) Cuando se trate de un gran tenedor, el incremento será el pactado sin que pueda exceder de un 3%. En ausencia de pacto, el incremento de renta quedará sujeto a dicha limitación.
- b) En el caso de que no sea un gran tenedor, el incremento será el pactado. En ausencia de pacto el incremento no podrá ser superior a un 3%