



Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda

CONFER

Jornada Administradores

11 de mayo de 2023

Antecedentes



Prórroga del Plan Nacional de respuesta consecuencias de la guerra de Ucrania (27/12/22):

- Actualización de rentas de **arrendamientos de vivienda** para 2023:
 - a) Para grandes tenedores al 2%
 - b) Para el resto lo que pacten las partes, y si no lo hacen con aplicación del Índice de Garantía de Competitividad (2%)
- Paralización desahucios para personas jurídicas, hasta 31/07/2023

Proyecto de Ley

Aprobado en el Congreso el 27 de abril de 2023, pendiente ratificación por el Senado.

Principales aspectos que afectan a los Institutos Religiosos:

1. Limitación en la fijación y actualización de rentas, agravadas en caso de grandes tenedores.
2. Introducción del concepto zona de mercado residencial tensionado.
3. Obligaciones en operaciones de arrendamiento o venta.
4. Nuevas prórrogas en arrendamientos urbanos.
5. Más flexibilidad con los desahucios

Rentas de arrendamientos vivienda



- Se mantiene el límite de actualización de rentas en el 2% para 2023
- Se fija en el 3% para 2024 (en ambos casos de forma obligatoria para el gran tenedor y de aplicación subsidiaria si el arrendador, no gran tenedor, y arrendatario no pactan otra cosa).
- A partir de 2025 se fijará un nuevo índice de referencia que “evite incrementos desproporcionados” que sustituirá al IPC
- En los nuevos contratos, en zonas de mercado tensionado, la renta no podrá ser superior a la que ha tenido en último contrato vigente en los 5 años previos (con algunas excepciones).
- Si es gran tenedor la renta será fijada por el índice de precios de referencia (habrán de pasar 18 meses desde la entrada en vigor de la Ley, para que la administración pueda preparar dicho índice). Este índice se aplicará también a los nuevos contratos de vivienda que no hayan sido arrendadas en los 5 años previos

Concepto “Gran Tenedor”

*“Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, 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.”*

Concepto “zona de mercado residencial tensionado”

- Son áreas de las poblaciones en que la renta media de la unidad de convivencia para hacer frente a los gastos de hipoteca o alquiler, sumados a los gastos de los suministros básicos, supera el 30% de los ingresos medios o la renta media de los arrendatarios o aquellas en el precio de compra o alquiler haya crecido más de un 3% por encima del IPC de la autonomía.
- Se trata de una declaración que dura tres años
- Como su estudio y definición es competencia autonómica, muchas autonomías ya han declarado que no las van a solicitar.

Obligaciones arrendadores/vendedores



- A petición del arrendatario o comprador hay que aportar:
- Identificación propietario e intermediario (si lo hubiera)
- Condiciones económicas
- Características de la vivienda: Cédula de habitabilidad, superficies útiles y construidas, antigüedad inmueble y sus obras, instalaciones, accesibilidad y certificado eficiencia energética.
- Información jurídica: título, cargas, ocupaciones, cuota comunidad, grado de protección (si la tiene), existencia de amianto o sustancias nocivas, si se arrienda como vivienda habitual en zona de mercado tensionado cuantía de la última renta y su valor actual con el nuevo índice de referencia.

Prórrogas adicionales

- Si la persona jurídica no hubiese notificado con 4 meses de anticipación su voluntad de no renovar, el contrato se prorrogará anualmente hasta un máximo de tres (en cada uno de los años prorrogados el arrendador podrá comunicar con 1 mes su voluntad de no renovar)
- Si el arrendador es gran tenedor y el arrendatario tiene una situación de vulnerabilidad social tendrá derecho a un año adicional en todo caso.
- Si el inmueble estuviera en zona de mercado tensionado el arrendador deberá aceptar prorrogas anuales hasta cumplir 3 años.

Desahucios



- Necesidad de comunicación entre los juzgados y los servicios sociales en caso de vulnerabilidad con ampliación de plazos de suspensión del procedimiento (4 meses en caso de personas jurídicas)
- Soluciones habitacionales para los afectados y, mientras estas soluciones llegan, ampliación de los plazos de suspensión de los lanzamientos
- Cuando el demandante sea "gran tenedor" y la demanda de desahucio afecte a personas vulnerables, deberá acreditarse la aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación

Otros...

- Los pagos de las rentas deberán hacerse por medios electrónicos para dejar rastro del pago, nunca en metálico (salvo que el arrendatario no tenga cuenta corriente)
- Las viviendas vacías durante más de 2 años podrán recibir recargos en el IBI, que podrán llegar hasta el 150% en el caso de grandes tenedores.
- Gastos de intermediación de alquiler de vivienda a pagar siempre por el propietario
- Beneficios fiscales en IRPF no en IS
- La Ley no será de aplicación a los contratos suscritos con anterioridad a su entrada en vigor (DT 4ª) salvo modificación de las partes y a salvo el 2% para todo 2023