

# Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda

*Derecho Inmobiliario*

El acuerdo entre el Gobierno, ERC y Bildu, adoptado el viernes 14 de abril de 2023, permite desbloquear la Ley de Vivienda, posibilitando el continuar con su tramitación parlamentaria y su aprobación definitiva en el Congreso y Senado.

Tiene como objetivos principales (i) garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda, con especial énfasis a facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada; (ii) regular el contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social; y (iii) reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

## Principales medidas adoptadas

### 1. Límites en la revisión de la renta de arrendamientos de vivienda anteriores a la entrada en vigor de esta Ley y cuya revisión anual tenga lugar:

- I. **Durante el año 2023:** La revisión de la renta tendrá un límite máximo del 2% del IGC
- II. **Durante el año 2024:** el límite máximo será del 3% del IGC (*Índice de Garantía de Competitividad*).
- III. **A partir de 2025:** se creará un nuevo índice inferior a la evolución del IPC.

Por tanto, se suprime el IPC como índice de referencia para la actualización de renta en el arrendamiento de vivienda, con el fin de topar los aumentos de la renta por la renovación anual.

## 2. Cambios en la definición de gran tenedor (de 10 a 5 viviendas):

- I. Se mantiene como **norma general** ser titular<sup>1</sup> de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial
- II. **Carácter excepcional:** 5 inmuebles urbanos de uso residencial en entornos de mercado residencial tensionado, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Además, existirá la obligación de colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado, tal como señala el artículo 19.1 del proyecto de Ley. En desarrollo del servicio de interés general tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda.

## 3. Gastos y honorarios inmobiliarios producidos por el alquiler de un inmueble (incluidos los del servicio de una inmobiliaria)

Siempre a cargo del arrendador, con independencia de que sea o no persona jurídica o gran tenedor.

## 4. Prórrogas extraordinarias en contratos de arriendos de vivienda habitual sujetos a la ley, cuando finalice la prórroga obligatoria o la tácita:

- I. De máximo 1 año: precisa que el arrendatario acredite una situación de vulnerabilidad social y económica y que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda.
- II. De máximo 3 años: precisa que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, salvo ciertas excepciones (necesidad de ocupar la vivienda para sí o ciertos familiares).

## 5. Tope a las rentas en los nuevos contratos de arrendamiento

- I. **Zonas no tensionadas:** no aplica límite alguno. Libre pacto.
- II. **Zonas tensionadas:** el límite varía dependiendo de:
  - En el caso de **gran tenedor**, la renta inicial del alquiler no excederá del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia (pendiente de desarrollar).
  - En caso de **no ser gran tenedor**, la renta inicial del alquiler no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda, una vez

---

<sup>1</sup> En el apartado de definiciones se utiliza el término "titular", pero no restringe el concepto de gran tenedor a ostentar el 100% del pleno dominio, por lo que parece promover el aceptar una interpretación amplia de dicho concepto y, por ende, entender como tal a quien sea titular de cuotas indivisas.

aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior. Excepcionalmente podrá incrementar un 10% cuando se acrediten ciertas actuaciones (rehabilitaciones, mejoras de accesibilidad, etc).

## **6. Se impone la obligación de abonar las rentas por transferencia bancaria**

## **7. Declaración de zonas tensionadas**

A efectos de la declaración de zona tensionada bastará una de las dos condiciones siguientes:

- I. Que la carga media del coste del alquiler más los gastos y suministros básicos **supere el 30% de la renta media** de los hogares, o
- II. Que el **precio del alquiler** de la vivienda **haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC** en los cinco años anteriores a la declaración de área tensionada.

Se rebaja de 5 a 3 puntos el umbral de aumentos sobre el IPC para declarar las zonas tensionadas.

## **8. Contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda y contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso vivienda**

En el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la ley, se prevé avanzar en una propuesta normativa de regulación de este tipo de contratos.

## **9. Mayor obligatoriedad documental en la información para la venta o arrendamiento de viviendas (Acreditación de la antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo; etc.)<sup>2</sup>**

## **10. Incentivos fiscales en el IRPF**

Se reduce el rendimiento neto positivo entre 90% a un 50%, según los casos.

---

<sup>2</sup> No se indica las consecuencias en caso de incumplimiento

## **11. Sanciones en el IBI de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente y sin causa justificada:**

- I. Recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto, para la desocupación de más de 2 años.
- II. Recargo de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto, para la desocupación de más de 3 años.

Los Ayuntamientos pueden aumentar dichos porcentajes en hasta 50 puntos porcentuales adicionales, en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

## **12. Procedimientos de desahucios**

Se prohibirán aquellos sin fecha y hora predeterminada. Por otra parte, se incluirán nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, que aplazarán los procesos más de dos años, y se estipula el acceso obligatorio a los procedimientos de solución extrajudicial para las personas vulnerables.

En los procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del RD-ley 11/2020, de 31 de marzo, una vez finalice el plazo de suspensión, los procedimientos de desahucio y los lanzamientos indicados en los indicados preceptos, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda, sólo se reanudarán a petición expresa de la misma si la parte actora acredita 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.

## **Para cualquier información sobre el contenido de esta publicación:**

**Antonio Marimón | Socio**

[tmarimon@marimon-abogados.com](mailto:tmarimon@marimon-abogados.com)

**Jordi Gallego | Abogado Senior**

[jgallego@marimon-abogados.com](mailto:jgallego@marimon-abogados.com)

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborada por Marimón Abogados. La información que se incluye en el mismo no constituye asesoramiento jurídico alguno. Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Marimón Abogados. 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 de forma extractada, sin previa autorización. **Marimón Abogados © 2023**

### **Barcelona**

Aribau, 185, 6º, 08021

Tel.: +34 934 157 575

### **Madrid**

Paseo de Recoletos, 16, 4º,  
28001

Tel.: +34 913 100 456

### **Sevilla**

Balbino Marrón, 3, 4º-10º, 41018

(Edificio Viapol)

Tel.: +34 954 657 896

[www.marimon-abogados.com](http://www.marimon-abogados.com)