



Primera Ley de Vivienda de la Democracia

Las Cortes Generales aprueban definitivamente el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda

- Desarrolla el derecho recogido en la Constitución a una vivienda digna y recoge, entre otras medidas, el impulso de las viviendas públicas.
- La norma incluye herramientas específicas para estimular el alquiler a precios asequibles y hacer frente a los problemas de acceso a la vivienda habitual en zonas tensionadas.
- Tras su trámite en la Cámara Alta, se remitirá al Boletín Oficial del Estado para su publicación en un plazo máximo de 15 días.

Madrid, 17 de mayo de 2023 (Mitma)

El proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Senado, por lo que termina así su tramitación parlamentaria. Tras su trámite en la Cámara Alta, el texto se remitirá para su publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE) en un plazo máximo de 15 días.

La nueva Ley, que previamente fue aprobada en el Congreso de los Diputados, es la primera en la historia de la democracia que tiene por objeto desarrollar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como asegurar y reforzar el quinto pilar del Estado del Bienestar. Es una de las reformas recogidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y uno de los hitos acordados con la Comisión Europea para el desembolso de los fondos NextGenerationEU.

La norma ofrece instrumentos a las Administraciones territoriales competentes para limitar el precio de los alquileres y aumentar la oferta de vivienda pública y privada a precios asequibles, atendiendo en particular a aquellas personas y hogares que tienen más dificultades de acceso y en los ámbitos en los que existe una mayor tensión en el mercado.

Así, el objetivo de la Ley es dotar a las Comunidades Autónomas y municipios de herramientas para contribuir a facilitar el acceso a una



vivienda digna. Entre otras cosas, la ley activa mecanismos para incentivar la oferta asequible, sobre todo para jóvenes y colectivos vulnerables; para evitar la vivienda vacía, de contención y bajada de los precios del alquiler en zonas declaradas tensionadas, y para incrementar el parque de vivienda en alquiler social.

Principales novedades de la futura Ley

El Proyecto de Ley incluye las siguientes novedades:

1. No se podrá enajenar el parque público de vivienda social, que será considerado como un patrimonio permanentemente sujeto a protección, y que deberá servir a las Administraciones para facilitar el acceso a una vivienda a la población con mayores dificultades. Para ello, se establece una estricta regulación de los parques públicos. En este sentido, se establece que los parques públicos de vivienda sean un patrimonio separado, por lo que los ingresos que generen deben ser destinados a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de estos.

En este contexto, se refuerza el papel de los planes estatales en la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda, a través del establecimiento de objetivos concretos, y se especifica que deben dar respuesta a situaciones de vulnerabilidad.

2. Se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida, garantizando siempre, al menos, un periodo de treinta años. Se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas que definen un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelo calificado de reserva. En el resto de los supuestos, se fija un plazo mínimo de descalificación de 30 años.

Además, se refuerza el papel de los registros de demandantes para el acceso a la vivienda protegida y la fijación de los criterios objetivos de adjudicación.

3. Se introduce el concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de otorgar beneficios de carácter fiscal o urbanísticos a cambio de que las viviendas de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector (asociaciones, fundaciones...), se destinen al alquiler a precios reducidos para aquellas personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.



Nota de prensa

4. El derecho a una vivienda digna y adecuada debe ejercerse en condiciones asequibles, comprometiendo a todos los poderes públicos. Se desarrolla y refuerza el concepto de vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, para asegurar el compromiso de los poderes públicos para hacerlo efectivo, incorporando en el concepto aspectos como el de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, utilización de energías renovables o acceso a redes de suministros básicos.
5. Se define un estatuto jurídico de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda, delimitando su función social. Se aprueba, por primera vez a nivel estatal, un marco jurídico del derecho a la vivienda que establece un conjunto de derechos y deberes de carácter general, y un estatuto de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda, delimitado por su función social, que, entre otras cosas, obliga a un adecuado mantenimiento y conservación. En este sentido, se recoge específicamente una referencia a las obras y mejoras para alcanzar la accesibilidad universal en las viviendas.
6. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado, con objeto de aplicar medidas efectivas para favorecer el acceso a la vivienda. Las Administraciones competentes podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado donde exista un especial riesgo de oferta insuficiente. Se establece así en la norma estatal un procedimiento basado en criterios objetivos que determinará la aplicación de diferentes medidas encaminadas a equilibrar y minorar los precios del alquiler en tales zonas.

Así, por ejemplo, se podrá declarar tensionada a una zona cuando se produzcan alguna de las circunstancias siguientes:

- sobreesfuerzo en el pago de la vivienda (más de un 30% sobre ingresos) de los hogares de la zona.
- incremento de precios de más de tres puntos porcentuales sobre incremento del IPC a lo largo de un periodo de cinco años.

Se clarifica la necesidad de contemplar la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos como en zonas rurales.



La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente.

7. Se introduce en la Ley estatal una definición de carácter general del concepto de “gran tenedor”, 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, también de uso residencial, excluyendo en ambos casos garajes y trasteros.

Asimismo, se podrá considerar gran tenedor aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

8. Mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de vivienda.

- Se establecen nuevos mecanismos de contención y bajada de precios y de regulación en áreas declaradas como de mercado residencial tensionado, con el objetivo de:
 - La incorporación de más viviendas al mercado del alquiler como vivienda habitual en estas zonas, para equilibrar el mercado.
 - La contención y reducción de la renta, impidiendo los incrementos abusivos e incentivando bajadas en el alquiler a través de un tratamiento fiscalmente favorable.
- Se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pudiera intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de esas zonas.

Como consecuencia de la declaración del área de mercado residencial tensionado se activarán las siguientes medidas:

- Para las viviendas arrendadas, se establece la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.

Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

PASEO DE LA CASTELLANA, 67
28071 - MADRID
TEL: 91 597 81 71 / 80 60
FAX: 91 597 85 02



Nota de prensa

- En nuevos contratos de arrendamiento de viviendas ya en el mercado del alquiler a nuevos inquilinos, se establece la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general, a la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos, como rehabilitación energética, mejoras en la vivienda o contratos de larga duración (más de 10 años).
- Cuando el propietario sea un gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará limitada en su caso por el contrato anterior, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.
- Se establece la posibilidad de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos cinco años, siempre que ello se establezca en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.
- Se establece la posibilidad de aprobar por ámbitos territoriales los sistemas de índices de precios de referencia, reforzando la colaboración e intercambio de datos entre los sistemas de información estatales y autonómicos.
- Se incorporan en el proyecto de ley determinadas modificaciones de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, contenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos, para fortalecer el mayor equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario.
 - Prórroga extraordinaria de un año por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica en los contratos de arrendamiento de vivienda.
 - Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán siempre a cargo del arrendador.
 - Se introduce un mandato al Instituto Nacional de Estadística (INE) para que defina antes del 31 de diciembre de 2024 un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda para evitar incrementos desproporcionados en la renta.

Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

PASEO DE LA CASTELLANA, 67
28071 - MADRID
TEL: 91 597 81 71 / 80 60
FAX: 91 597 85 02



- Se establece un incremento máximo anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes desde el 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre.
8. Creación de un entorno fiscal favorable para la reducción de los precios del alquiler y el incremento de la oferta a precio asequible. Se establece una mejora de la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual. Para ello, se establece en los nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción del 50%, que podrá incrementarse en función de los siguientes criterios:

90%	Bajada de la renta en zona tensionada. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.
70%	Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas.
	Vivienda asequible incentivada o protegida. Vivienda arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler
60%	Rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

10. Definición de vivienda vacía y modulación del recargo del IBI. Se introduce una definición clara para que los Ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a aquellas viviendas que lleven vacías más de dos años, y siempre que el propietario tenga un



mínimo de cuatro viviendas en dicha situación, salvo causas justificadas de desocupación temporal. Asimismo, se establece una modulación del recargo actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI que podrá alcanzar el 150%, en función del tiempo de desocupación y del número de viviendas desocupadas del mismo titular en el término municipal.

11. Se contemplan mejoras en el procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de hogares vulnerables para garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales a través de un requerimiento para que estos evalúen la situación y, en su caso, atiendan rápidamente a las personas en situación de vulnerabilidad económica y/o social.

Se asegura que los Servicios Sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Mientras estas soluciones se producen, se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2 meses cuando el propietario es persona física, y de 3 a 4 cuando es persona jurídica. Además, se introducen en el procedimiento criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica.

Cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor y la demanda de desahucio afecte a personas en situación de vulnerabilidad, deberá acreditarse la aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación.

12. Impulso de la vivienda protegida en alquiler a precio limitado. Se establece un porcentaje mínimo del 50 por ciento para vivienda en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida.

Se incrementan los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida, del 30 al 40 por ciento en el suelo urbanizable (actuaciones de nueva urbanización), y del 10 al 20 por ciento en suelo urbano no consolidado (actuaciones de reforma o renovación de la urbanización).

13. Se refuerza la actuación estatal en materia de vivienda y de rehabilitación, a través de planes plurianuales, basados en la cooperación interadministrativa. Se regula la actuación pública en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana a través de la regulación, financiación, y planificación necesaria para garantizar su acceso a precios



asequibles, así como para favorecer la conservación y mejora del parque de viviendas y de los entornos residenciales. Se define el marco general de colaboración y cooperación entre Administraciones Públicas en materia de vivienda, como estrategia clave para conseguir los fines de esta política, a través de los principales órganos de cooperación: Conferencia Sectorial, Comisión Multilateral y Comisiones Bilaterales.

14. Se establece la creación del Consejo Asesor de Vivienda, para asegurar la participación de todos los agentes en la elaboración y desarrollo de las políticas de vivienda. Será un órgano colegiado de carácter técnico, asesor y consultivo del Estado para la programación de las políticas públicas de vivienda, que estará integrado por representantes de los distintos Departamentos Ministeriales con competencias relacionadas con la vivienda, asociaciones del tercer sector y otras asociaciones representativas de intereses afectados por la Ley, representantes empresariales y profesionales, del sector financiero, así como distintos profesionales expertos en materia de vivienda, del ámbito universitario o de la investigación.

15. Más garantías en la compra o el alquiler de vivienda a través de información básica de las condiciones de la operación y de las características de la vivienda y del edificio. La persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, una serie de información básica, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra.

En el caso de alquiler de inmuebles situados en zonas de mercado residencial tensionado, deberá aportarse información de la renta vigente en el marco de los contratos de arrendamiento de vivienda de los últimos cinco años.

16. Más información y transparencia en las políticas públicas de vivienda, para conocer todos los programas y servicios útiles para acceder a una vivienda. Para ello 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.



Nota de prensa

Durante la tramitación del proyecto de ley en el Congreso, los grupos parlamentarios han presentado 860 enmiendas a su articulado, de las que se han transaccionado más de 400.