



Nueva Ley de Vivienda 2023

Preguntas y respuestas

¿Cuándo entrará en vigor la Ley?



Previsiblemente, la nueva Ley de Vivienda entrará en vigor antes del 28 de mayo, fecha de las elecciones municipales y autonómicas.

¿Puede una comunidad aplicar la Ley solo a medias?



Las Comunidades Autónomas tienen asumidas en sus Estatutos de Autonomía la competencia en materia de vivienda, por lo que son los legisladores autonómicos los encargados de elaborar los programas normativos y el Estado de garantizar el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada. A modo de ejemplo, la Ley de Vivienda sienta las bases para definir "zona tensionada", pero son las comunidades autónomas y los ayuntamientos quienes decidirán si aplican o no esos puntos.

¿Hay alguna medida que sea realmente obligatoria?



Pese a que algunas competencias no son centrales, otros muchos puntos de la Ley sí lo son, como el establecimiento de una nueva referencia para la actualización anual del alquiler, medidas de protección frente a los desahucios o beneficios fiscales para los propietarios.

¿Esta Ley supone un tope de subida del 3% para todos los contratos de alquiler y cuánto durará esta medida?



El año pasado se instauró un tope del 2% en la actualización de alquileres para paliar los efectos de la guerra en Ucrania. Este año se ha prorrogado y el año que viene se establecerá una nueva limitación del 3%. Se espera que, para el 2025, se haya acordado una nueva referencia desvinculada del IPC.

¿Qué significa área tensionada?



Las zonas tensionadas son aquellas en las que la carga media de la hipoteca o del alquiler, más los suministros, supera el 30% de los ingresos medios de un hogar o en las que el precio haya subido al menos 3 puntos por encima del IPC en los últimos cinco años. Como decíamos, son las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos los que deben definir las, pues tienen traspasadas las competencias de vivienda.

¿Cómo afecta a propietarios e inquilinos que se declare una de estas zonas en mi ciudad?



En las zonas tensionadas los grandes tenedores no podrán alquilar por encima de la referencia que fije la comunidad autónoma o el ayuntamiento. Los pequeños tenedores deberán establecer el alquiler de acuerdo con ese mismo índice. Si la vivienda ya se había alquilado antes tendrá que tomarse como referencia la establecida en los últimos cinco años en el contrato anterior una vez aplicadas las actualizaciones.

¿Qué bonificaciones fiscales recibirán los caseros si bajan el precio de los alquileres?



La reducción de los rendimientos netos podrá alcanzar el 90% si rebajan el precio al menos el 5% con respecto al contrato anterior en zonas tensionadas. El recorte será del 70% si alquila el piso a jóvenes de entre 18 y 35 años o si cede la vivienda a programas de alquiler social y del 60% si la vivienda se ha rehabilitado en los últimos 3 años.

¿Se podrá subir el alquiler de un piso si se extingue el contrato anterior y se firma uno nuevo?



Los contratos anteriores a la Ley seguirán rigiéndose por la regulación existente hasta que venzan y se renueven por un nuevo periodo. Los nuevos contratos se registrarán por el índice de referencia que se marque en las zonas tensionadas, pero en el resto se podrá negociar como hasta ahora.

¿Qué cambiará que un “gran tenedor” se considere ahora el propietario de 5 inmuebles en lugar de 10?



Los propietarios que tengan 5 o más inmuebles en área tensionada se considerarán grandes tenedores, sean personas físicas o jurídicas. Según el acuerdo, a estos se aplicarán “las medidas y especificidades concretas para este tipo de propietarios, reduciendo así la especulación y el acaparamiento de inmuebles que practican fondos buitres y demás fondos de inversión”.

La Ley dice que “los gastos y honorarios inmobiliarios producidos por el alquiler de un inmueble correrán siempre a cargo del propietario”. ¿Qué gastos son y cómo comprobar que este punto se cumple?



La comisión de la inmobiliaria es de alrededor de un 10% del precio anual del alquiler más IVA. El inquilino seguirá pagando la fianza y la garantía adicional al firmar un nuevo contrato de alquiler, por lo que se deberá confirmar a la hora de hacer el pago por qué conceptos lo estamos haciendo.

Se eliminan las cláusulas que permitían no aplicar las medidas que contiene la Ley si había un acuerdo entre las partes. ¿Esto abre la puerta a reclamar posteriormente aquellas cláusulas que contradigan la Ley estatal?



Con la nueva Ley se prohibirán los acuerdos entre las partes que sean contrarios a la Ley de Vivienda y se eliminarán las cláusulas que preexistan.

¿Cuáles serían?



Ejemplos: no respetar el plazo mínimo legal, repercutir gastos al inquilino que no le corresponda asumir, aumentar la renta por encima del índice de referencia, que el propietario acceda a la vivienda arrendada...

¿Qué significa que se prohíben los desahucios sin fecha y hora predeterminada?



En todos los casos de desahucio se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar. Es una demanda histórica de los movimientos por la vivienda para acabar con la incertidumbre e indefensión de los inquilinos, que no saben cuándo se les va a desahuciar.

¿Realmente será más difícil/lento recuperar una vivienda si el inquilino no paga?



El inquilino tendrá más garantías en el procedimiento de desahucio o la reclamación de las rentas debido a las prórrogas que ya hay establecidas. El hecho de que no se puedan hacer desahucios sin fecha y hora determinada y la obligación de acceder a la mediación con las familias vulnerables hará que algunos casos se alarguen una media de 1 año y medio a 2 años. .

¿Qué supondrá para el propietario que las personas vulnerables recurran de forma obligatoria a los procedimientos de solución extrajudiciales en caso de desahucio?



Se aplicará un sistema de arbitraje que propicie un acuerdo entre el arrendador y el arrendatario. De no existir voluntad en el convenio ni acercamiento de posturas, o no llegar a ningún entendimiento, se concederá el tiempo necesario para que los servicios sociales puedan ofrecer otro tipo de soluciones y se acudirá al juez, quien podrá alargar los plazos y tiempos.

¿Qué personas pueden entrar en esta categoría?



Se entiende por familias en situación de especial vulnerabilidad económica las familias beneficiarias de la renta social garantizada, de la renta mínima de inserción, el ingreso mínimo vital o las que tienen el subsidio de paro como único ingreso.

¿Incluye la Ley un régimen sancionador si hay algún tipo de incumplimiento?



Sobre el tope en áreas tensionadas, la comunidad podrá fijar y aplicar la sanción que estime oportuna. La Ley catalana de alquileres, por ejemplo, incorpora un régimen sancionador con multas de hasta 90.000 euros.

¿Existirá una penalización por tener pisos vacíos?



La nueva Ley también incluye una penalización en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de hasta el 50% para viviendas vacías (que lleven más de dos años desocupadas) y aplicará esos recargos a propietarios de 4 viviendas o más. Técnicamente no es una norma nueva, pero los ayuntamientos no lo aplicaban porque no había una definición clara de vivienda vacía.

