



Novedades en la Ley de Vivienda: limitación del precio del alquiler y protección contra desahucios

El Consejo de Ministros español aprobó la primera [Ley por el Derecho a la Vivienda](#) en España de la democracia.

Su objetivo es establecer una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda y dotar de instrumentos a las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos para **impulsar una oferta asequible de vivienda a la población**.

La norma entró en vigor, con carácter general, el pasado 26 de mayo de 2023.

Contexto de la nueva Ley de Vivienda en España

Desde hace varios años, **la vivienda en España se ha convertido en un problema** para muchas personas.

El alza de los precios y la falta de regulación han creado una situación difícil para aquellas personas que quieren alquilar o comprar una vivienda.

Es por esto que el Consejo de Ministros español aprobó recientemente la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda en España, con el objetivo de establecer una regulación homogénea y dotar de instrumentos para impulsar una oferta costeable de viviendas a población.

La nueva Ley de Vivienda consta de varias medidas que buscan **regularizar el mercado inmobiliario y hacerlo más accesible para la población** en general.

Medidas incluidas en la nueva Ley de Vivienda

La nueva Ley de Vivienda en España busca **abordar los problemas del mercado inmobiliario y regularizarlo para hacerlo más accesible** para toda la población.

Definición de "Gran Tenedor"

Según la nueva Ley de Vivienda, un "gran tenedor" es aquel que posee **10 propiedades residenciales o más, o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados**, excluyendo garajes y trasteros.

También se considera "gran tenedor" a aquellos propietarios con **5 o más propiedades residenciales en una zona declarada como tensionada**, según lo dictaminado por la comunidad autónoma en su justificación.



Limitación del precio del alquiler en zonas tensionadas

Esta es una de las medidas más destacables incluidas en la nueva Ley de Vivienda.

Esto tiene como objetivo **controlar el precio de los alquileres en las zonas donde la demanda es mayor y los precios son más elevados.**

Busca proteger a la población más vulnerable y establecer una regulación homogénea en los precios.

Protección contra desahucios a personas en situación de vulnerabilidad

Con esta medida se busca **proteger a aquellas personas que se encuentran en una situación complicada** y que no pueden hacer frente al pago de su vivienda.

Vinculación al precio del alquiler anterior para las zonas tensionadas

Significa que **el precio de los alquileres no podrá incrementarse de manera desproporcionada**, sino que estará vinculado al precio del alquiler anterior en zonas tensionadas.

Prórroga extraordinaria para arrendatarios que acrediten situación de vulnerabilidad

Para aquellas **personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad**, se ha establecido una prórroga extraordinaria en el contrato de arrendamiento.

Beneficios fiscales para propietarios de "viviendas en alquiler en zonas tensionadas"

Esta medida busca incentivar el alquiler de viviendas a precios asequibles para la población.

Los propietarios se beneficiarían de una **reducción en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).**

Definición de un estatuto jurídico de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda

Definir un estatuto jurídico pretende **clarificar el marco legal para los propietarios, inquilinos y vecinos sobre sus derechos y obligaciones** en el ámbito de la propiedad inmobiliaria.

Introducción de la figura de la "vivienda asequible incentivada"

La nueva Ley de Vivienda introduce la figura de la "vivienda asequible incentivada".

Esta vivienda permite a aquellas personas que cumplan ciertos requisitos, **acceder a una vivienda con un precio reducido y con condiciones favorables.**

Acciones para mejorar la transparencia en los depósitos de fianza y limitación de la actualización anual de renta

La nueva Ley de Vivienda también incluye acciones para **mejorar la transparencia en los depósitos de fianza.**



También se ha establecido una **limitación en la actualización anual de renta de contrato de arrendamiento de vivienda al IPC**.

Todo ello, buscando evitar incrementos desproporcionados en los precios de los alquileres.

Control sobre los alquileres y procesos judiciales en los desahucios

La Ley de Vivienda establece un **mayor control sobre los alquileres y, cierto es, que dilata los procesos judiciales en los desahucios**.

La [Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil](#), se modifica con nuevas obligaciones: fijar fecha exacta en notificaciones de lanzamiento, suspender lanzamientos en casos de vulnerabilidad, tramitar solución extrajudicial antes de la demanda en viviendas habituales de arrendatarios vulnerables y demandantes como grandes tenedores, y usar fondos estatales para alternativas habitacionales.

Los procedimientos de desahucio suspendidos hasta el 30 de junio de 2023 requerirán conciliación o intermediación si el demandante es un gran tenedor.

La norma busca proteger a los inquilinos y establecer un marco jurídico más equilibrado en el sector de la vivienda.

Favorece la realización de mejoras durante el contrato

Por último, se ha establecido una medida que **favorece la realización de mejoras durante el contrato de alquiler** de una vivienda. Buscando con ello mejorar el estado de las viviendas y hacerlas más habitables.

Próximos pasos de la nueva Ley de Vivienda

Implementación de medidas

Tras la entrada en vigor de la Ley por el Derecho a la Vivienda en España, se necesitará **implementar las medidas correspondientes para llevar a cabo los cambios y reformas** propuestos.

Esto implica acciones a nivel regional (Comunidades Autónomas y ayuntamientos) y nacional para establecer una red homogénea en relación a los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda, así como para dotar de instrumentos y medios para el fomento de una oferta asequible de vivienda.

Seguimiento y evaluación de impacto

Una vez en marcha, será importante realizar un seguimiento y evaluación de su impacto.

Se espera que **esta evaluación permita ver en detalle los efectos de las medidas implementadas y establecer posibles correcciones y ajustes** necesarios para alcanzar los objetivos propuestos.

Pacto Nacional por la Vivienda

En vista de la necesidad de construcción de viviendas asequibles, algunos promotores inmobiliarios han pedido la **creación de un pacto nacional para construir 75.000 casas protegidas al año**.

Este sería un paso importante para solucionar la falta de recursos de alquiler y la sobrepolarización en el mercado, y se espera que con la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda en España, se puedan establecer puentes de comunicación y colaboración entre las distintas partes interesadas para alcanzar este objetivo.

Consúltanos si necesitas ayuda

Con la nueva Ley de Vivienda se crean muchas incógnitas que te podrían surgir tanto para el caso de que seas arrendador o inquilino de una vivienda.

En **Cohen y Cohen Abogados**, te asesoramos y nos ocupamos de este tipo de trámites.

Llevamos ayudando a clientes recurrentes en el sector inmobiliario desde hace más de 10 años. Y esta vez, la Ley ha cambiado el tablero de juego.

Si crees que puedes beneficiarte de nuestro conocimiento y experiencia, ponte en [contacto](#) con nosotros.