

¿Era el momento para una nueva Ley de Vivienda?

Octubre 2021

Ponte en contacto con PwC Tax & Legal:

Gerardo García-Boente

Director de Real Estate
en PwC Tax and Legal

gerardo.garcia-boente.davila@pwc.com

El pasado lunes, el Gobierno anunció el acuerdo alcanzado entre PSOE y Unidas Podemos sobre la futura ley de vivienda, que, entre otras medidas, contemplará *“la regulación del precio del alquiler para bajar los alquileres a las viviendas en manos de grandes propietarios, en base a índices de referencia para todos los contratos en zonas de mercado tensionado”*, tal y como informó la ministra portavoz Isabel Rodríguez.

Muchas de estas medidas anunciadas van en la línea de las propuestas que el citado socio del Gobierno presentó en la Proposición de Ley de 8 de octubre de 2021, junto con otros grupos parlamentarios, y son un reflejo de algunas de las medidas ya adoptadas por la Generalitat de Cataluña y la ciudad de Barcelona, las cuales, por lo menos a día de hoy, parece que no han alcanzado los resultados (al menos numéricamente hablando) que pretendían sus redactores.

El foco se pone, de nuevo, en los llamados grandes tenedores de vivienda (en este caso más de 10 viviendas en arrendamiento), y especialmente en los grandes tenedores “personas jurídicas”, fijando una renta máxima para los arrendamientos partiendo de un índice de referencia a calcular según el promedio del precio por metro cuadrado de los alquileres de la zona que se declare “tensionada”.

Todavía no sabemos qué criterio se adoptará para que una CC.AA. pueda solicitar que una zona sea declarada tensionada, pero la proposición de ley reproduce casi literalmente la normativa catalana, esto es, que se de alguno de los siguientes criterios:

- El precio del alquiler debe ser claramente superior a la media de la respectiva comunidad autónoma.
- Que la carga media del coste del alquiler de la zona supere el 30% de los ingresos medios del área urbana, ya sea municipio o parte del mismo, o de la renta media en la comunidad autónoma correspondiente.
- El alquiler debe tener un crecimiento interanual acumulado de tres puntos por encima del IPC en los últimos cinco años (frente a los 3 de Cataluña).

No obstante, ha de recordarse que en Cataluña la regulación de los precios no aplica a los contratos anteriores a la entrada en vigor de la ley (salvo que sean novados). Por su parte, respecto a los contratos vigentes al entrar en vigor la ley, la proposición de ley recoge la obligación de ajustar las rentas sólo al iniciarse la nueva prórroga, y siempre que el contrato se encuentre en tática reconducción. Habrá que ver como quedan reguladas las disposiciones transitorias de la futura norma.



Por otro lado, se ha anunciado que se va a poner en marcha un impuesto a la vivienda vacía, "a través del recargo del IBI hasta el 150 %", y que el 30 % de todas las promociones se tendrán que destinar a vivienda protegida.

Esta última y polémica medida es una réplica de la aprobada en Cataluña y, en concreto, de la que se aprobó por el Ayuntamiento de Barcelona el 18 de junio de 2018, que recordemos somete cualquier actuación edificatoria de vivienda plurifamiliar (nueva construcción o gran rehabilitación) con un alcance superior a los 600 m² a la obligación de destinar un mínimo del 30 % de la superficie construida (techo) a vivienda con protección pública en régimen general, de venta o alquiler, en los términos que establezca la normativa de vivienda.

Además, hemos de recordar que en Barcelona esta medida se aprobó con carácter indefinido, vinculado a la vigencia del propio planeamiento.

Sin embargo, tendremos que ver como se pretende articular esta medida en la futura Ley de Vivienda, y en qué términos, pero lo que es probable es que el anuncio del Gobierno vaya a provocar una avalancha de solicitudes de permisos y licencias por toda España, como ocurrió en su día en Barcelona, con la esperanza de que las solicitudes en trámite queden fuera del

ámbito de aplicación de la norma para aquellas regiones que decidan aplicarla.

Dicho todo lo anterior, quizá esta norma no llegue en el mejor momento, sobre todo cuando aún no ha habido tiempo para determinar los efectos reales de la normativa catalana (que reproduce en parte la propuesta del Gobierno), y que las cifras que trasladan muchos especialistas sobre los efectos que hasta el día de hoy se han derivado de las políticas catalanas no son alentadoras.

Adicionalmente, se crea una incertidumbre jurídica importante cuando lo recomendable, tras una pandemia como la que hemos sufrido, es justamente lo contrario para atraer la inversión y reactivar lo más rápido posible la economía de la sociedad.

Y, finalmente, se produce un ruido que no es del todo real, porque nadie puede olvidar que la competencia en materia de vivienda es, generalmente, autonómica por virtud del 148.1.3 de nuestra Constitución, y, en consecuencia, la aplicación de la norma dependerá de las propias comunidades autónomas y de sus municipios. Y en este sentido, no se puede obviar que algunas de las comunidades que han querido aplicar estas medidas ya han ido aprobando normas al efecto, como ha sucedido en Cataluña.