



Ley de Vivienda: objetivos y novedades

La Ley de Vivienda está cada vez más cerca. Su tramitación se lleva a cabo por la vía de urgencia en el Congreso de los Diputados tras la aprobación el pasado 1 de febrero del Anteproyecto de Ley por el Consejo de Ministros. Para el Ejecutivo, esta iniciativa da cumplimiento al compromiso de España con la Comisión Europea, al formar parte de las reformas e hitos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Entre las novedades de la ley destaca la prohibición de enajenar el parque público de vivienda social, que será considerado como un patrimonio permanentemente sujeto a protección. Otro de los puntos relevantes es la declaración de zonas de mercado residencial tensionado por parte de las Administraciones competentes en la materia.



F. Alonso

El Gobierno considera que la futura Ley de Vivienda es *“una norma pionera en la actual etapa democrática”* que refuerza el ejercicio del derecho constitucional ofreciendo instrumentos efectivos a las Administraciones Territoriales competentes para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles. A su juicio, *“responde especialmente a la situación de aquellas personas y hogares que tienen más dificultades de acceso, y se enfoca en particular a aquellos ámbitos en los que existe una mayor tensión en el mercado”*.

En este sentido, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana destaca que la ley desarrolla el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada y ofrece instrumentos efectivos a las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos para impulsar una oferta asequible para todas las personas y hogares en el conjunto de España. La norma promueve la calificación indefinida de la vivienda protegida, garantizando siempre un periodo de al menos treinta años y una reserva de suelo para vivienda en alquiler asequible.

Entre los objetivos planteados por el Gobierno figuran el conformar un marco que ofrezca seguridad jurídica a todos los operadores, públicos y privados, favorecer el incremento de la oferta de vivienda asequible incentivada, delimitar la función social del derecho a la propiedad de vivienda y asegurar la colaboración de los grandes tenedores de vivienda, especialmente en zonas sujetas a mayor tensión en los precios.

También plantea establecer el mecanismo para declarar zonas de mercado residencial tensionado a través de criterios objetivos, con objeto de aplicar un plan de medidas efectivas para favorecer en estas zonas el acceso a la vivienda, además de mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de vivienda y ventajas fiscales para fomentar el alquiler asequible y evitar la vivienda vacía.

Asimismo, busca mejorar los procedimientos en situaciones de vulnerabilidad para ofrecer soluciones desde las Administraciones Públicas a

aquellos hogares que están sujetos a mayores dificultades, salvaguardando el legítimo derecho de propiedad y mejorando la coordinación con todos los servicios sociales y programas de ayuda en materia de vivienda.

La norma refuerza la actuación del Estado en materia de vivienda y rehabilitación, a través de planes plurianuales y basada en la cooperación interadministrativa, asegurando la participación de todos los agentes sociales y económicos en la elaboración y desarrollo de las políticas de vivienda, pero respetando las competencias que corresponden a las Comunidades Autónomas y a los Ayuntamientos.

Finalmente, la ley persigue ofrecer más garantías en la compra y alquiler de vivienda, estableciendo una serie de información básica de las condiciones de la operación y características de la vivienda, y mejora la información sobre las políticas públicas de vivienda para dar a conocer todos los programas y servicios de acceso a una vivienda.



PRINCIPALES MEDIDAS

El proyecto de ley incluye medidas e instrumentos para alcanzar los objetivos de mejora del acceso a la vivienda, entre las que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana destaca las siguientes novedades:

- 1** No se podrá enajenar el parque público de vivienda social, que será considerado como un patrimonio permanentemente sujeto a protección.
- 2** Establece la calificación indefinida de la vivienda protegida, garantizando siempre un periodo mínimo de treinta años.
- 3** Introduce el concepto de vivienda asequible incentivada como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo.
- 4** Desarrolla y refuerza el concepto de vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española recogiendo el compromiso de los poderes públicos para hacerlo efectivo.
- 5** Define un estatuto jurídico de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda, delimitando su función social. Por primera vez a nivel estatal se aprueba 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.
- 6** Regula la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, con objeto de aplicar medidas efectivas para favorecer el acceso a la vivienda.
- 7** Delimitación del concepto de gran tenedor y de los deberes de información y colaboración en zonas de mercado tensionado.
- 8** Establece mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de vivienda.
- 9** Crea un entorno fiscal favorable para la reducción de los precios del alquiler y el incremento de la oferta a precio asequible. Se reforma el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles.
- 10** Define la vivienda vacía y modula el recargo del IBI.
- 11** Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad.
- 12** Impulso de la vivienda protegida en alquiler a precio limitado.
- 13** Refuerza la actuación estatal en materia de vivienda y de rehabilitación a través de planes plurianuales basados en la cooperación interadministrativa.
- 14** Crea el Consejo Asesor de Vivienda, que asegura la participación de todos los agentes en la elaboración y desarrollo de las políticas de vivienda.
- 15** Aumenta las 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.
- 16** Refuerza la información disponible y la transparencia en las políticas públicas de vivienda, facilitando el conocimiento de los programas y servicios útiles para acceder a una vivienda.