

Rentas y duraciones de los futuros arrendamientos 'tensionados'

Lucía del Saz Domínguez

Investigadora de CESCO

Universidad de Castilla-La Mancha



*Centro de Estudios de
Consumo*



ÍNDICE

01

El Anteproyecto
de Ley de
Vivienda

02

La duración de los
arrendamientos de
vivienda en el
Anteproyecto

03

¿Qué son las
“zonas
tensionadas”?

04

Rentas de los
arrendamientos
“tensionados”

05

Bonificaciones
fiscales

06

Conclusiones

1. El Anteproyecto de Ley de Vivienda

... unadert des G...
er erwirbt gegen Zahlung des rück...
es ausgeschlossen Gesellschafters.

Geschäftsanteils. ¹ Ist die Zahlung des rück...
vorgingel... nicht... erlangen, so kann die Ge...
im Wege... öffentlich... her... Verspigerung verkauft...
Verkaufs... nur m... stin... au...

Fehlbeträgen. ¹ Soweit eine Stammeinlage w...
n eingezogen, noch durch Verkauf des Gesel...
t. haben die übrigen Gesellschafter den F...
n... anteile aufzubringen. ² Beiträge, we...
ht zu erlangen sind, werden nach dem...
en verteilt.

en. Von den in den §§ 21 bis 24 bezei...
schafter nicht befreit werden.

1 Gesellschaftsvertrag kann best...
Nennbeträge der Geschäfts...
zahlungen (Nachschüsse)

1. Verh...

... der Gesellschaft...
für eigene Rechnung zu veräußern...
(4) Im Gesellschaftsvertrag kann die Anwesen...
mungen auf den Fall beschränkt werden, daß...
eingeforderten Nachschüsse einen bestimmten...
§ 28 Beschränkte Nachschusspflicht. (1)
einen bestimmten Betrag beschränkt, so finde...
sicht ein... andere festgesetzt... so finde...
schüsse... auf die...
§ 27... auf...
schüsse den im Gesellschaftsvertrag festgesetz...
(2) Im Gesellschaftsvertrag kann bestimm...
Nachschüssen, auf deren Zahlung die Vor...
den, schon vor vollständiger Einforderu...
§ 29 Ergebnisverwendung. (1) Die...
den Jahresüberschuß zuzüglich eines...
erlustvortrags, soweit der sich erge...
Gesellschaftsvertrag, durch Beschluß...
und auf Grund des Beschlusses üb...
eilung unter die Gesellschafter...
sichtigung der teilweisen...
aufgelöst, so...

1.1. Estado del Anteproyecto de Ley de Vivienda



Está usted en: [Inicio](#) > [Consejo de Ministros](#)

Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda

Martes 26 de octubre de 2021

El Consejo de Ministros ha tomado en consideración en primera lectura el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.

Se trata de 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, respondiendo de un modo especial a aquellas personas y hogares que tienen más dificultades de acceso, con un particular enfoque en aquellos ámbitos en los que existe una mayor tensión en el mercado.

Tras esta primera lectura, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana iniciará propiamente la tramitación del Anteproyecto de Ley que constará de audiencia e información pública, informes preceptivos, y demás trámites previos a la conformación de un texto final que se elevará de nuevo a Consejo de Ministros para su aprobación y remisión posterior a las Cortes Generales.

La futura Ley de Vivienda forma parte de las reformas e hitos que el Gobierno se ha comprometido con la Comisión Europea a llevar a cabo en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

Fase inicial

La ley aún está lejos

Fecha cierre
aportaciones:
18/11/2021

1.2. Titulares



laSexta EN DIRECTO PROGRAMACIÓN ATRES Player

PROGRAMAS ESPAÑA SOCIEDAD DEPORTES INTERNACIONAL CIENCIA Y TECNOLOGÍA CULTURA VIRAL ECONOMÍA TIEMPO CÓMO MENÚ

Las claves de la Ley

Luz verde a la Ley de Vivienda: prórrogas del alquiler, bonificaciones por bajar precios y prohibición de desahucios

En las zonas tensionadas se podrá subir el precio del alquiler solo si se firman contratos de más de 10 años o se haya rehabilitado la vivienda.

GIL TRO, T.; COELLO, J.: «Luz verde a la Ley de Vivienda: prórrogas del alquiler, bonificaciones por bajar precios y prohibición de desahucios», *La Sexta*, octubre 2021, disponible en: https://www.lasexta.com/noticias/nacional/asi-sera-ley-vivienda-prorrogas-alquiler-bonificaciones-bajar-precios-prohibicion-desahucios_202110256176741c888b6900011ad8d9.html [último acceso 06/12/2021]



PERIÓDICO de IBIZA Pitiusas Ibiza Y FORMENTERA

PORTADA PITIUSAS NOTICIAS DEPORTES OPINIÓN PARTICIPA OCIO VI

La Ley de Vivienda congelará los precios de los alquileres

Relacionado: Vivienda

Etiquetas: Ley de Vivienda alquileres precios

Sergio García / Agencias | Ibiza | 18/06/2021 Valorar: ★★★★★

GARCÍA, S.: «La Ley de Vivienda congelará los precios de los alquileres», *Periódico de Ibiza y Formentera*, junio 2021, disponible en: <https://www.periodicodeibiza.es/pitiusas/ibiza/2021/06/18/1275581/vivienda-ibiza-ley-vivienda-congelara-precios-alquileres.html> [último acceso 06/12/2021]



ABC ECONOMÍA

Opinión España Economía Internacional Sociedad Deportes Cultura Historia Ciencia Gente Play EXCLUSIVO PREMIUM Estilo

La ley de vivienda plantea prórrogas obligatorias de los alquileres

RAMÍREZ CERESO, A.: «La ley de vivienda plantea prórrogas obligatorias de los alquileres», *ABC Economía*, junio 2021, disponible en: https://www.abc.es/economia/abci-ley-vivienda-plantea-prorrogas-obligatorias-alquileres-202106211954_noticia.html [último acceso 06/12/2021]



BUSINESS INSIDER

Economía Tecnología Estrategia Política Más temas

El borrador de la nueva Ley de Vivienda incluye limitar las subidas del alquiler al 10% en nuevos contratos y prorrogar hasta 3 años los ya existentes

Adrián Francisco Varela 1 jul. 2021 11:30h.

VARELA, A.F.: «El borrador de la nueva Ley de Vivienda incluye limitar las subidas del alquiler al 10% en nuevos contratos y prorrogar hasta 3 años los ya existentes», *Business Insider*, julio 2021, disponible en: <https://www.businessinsider.es/borrador-ley-vivienda-limita-10-subida-alquiler-892193> [último acceso 06/12/2021]

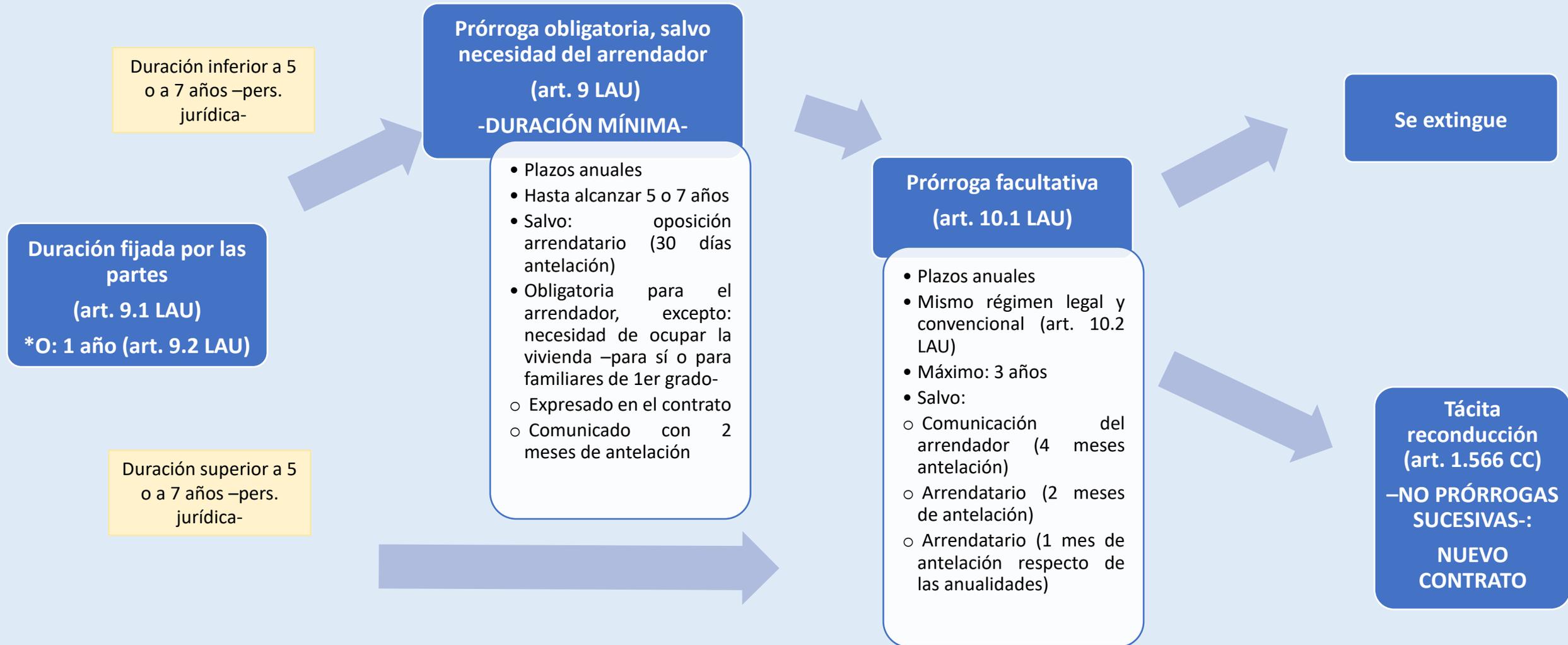
1.3. Artículos recomendados

- TRUJILLO VILLAMOR, E.: «El Estado limitará el precio del alquiler: “muchísima propaganda y pocas nueces”. A propósito del Anteproyecto de la Ley por el Derecho de la Vivienda», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, noviembre 2021, disponible en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/El_estado_limitara_elPrecio_del_alquiler_muchissima_propaganda_y_pocas_nueces.pdf
- DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: «La duración de los derechos arrendaticios en el Anteproyecto de Ley de Vivienda», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, diciembre 2021.

A close-up photograph of a person in a dark suit and white shirt writing on a document with a silver pen. The document is on a blue folder. In the background, another person's hands are visible, one wearing a watch and a ring. A laptop is open to the right, and a pair of glasses and a smartphone are on the desk in the foreground. The entire scene is dimly lit with a dark blue overlay.

2. La duración de los arrendamientos de vivienda en el Anteproyecto

2.1. Duración y prórroga de los arrendamientos de vivienda en la LAU (actualización 05/03/2019)



2.2. Duraciones de los arrendamientos: cambios que introduce el Anteproyecto

Exposición de Motivos (III)

¡Nueva prórroga de carácter anual, y por un periodo máximo de 3 años, debiendo mantenerse “los mismos términos y condiciones del contrato en vigor”!

En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda 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 las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para las viviendas arrendadas, 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 y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.

Asimismo, cuando el propietario sea una persona jurídica 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, si bien, en este último caso se establece un período de 18 meses desde la aprobación de la ley para la aplicación de esta limitación referida a sistema de índices de referencia, a fin de que la administración estatal establezca un sistema que pueda ser utilizado para aplicar dichas limitaciones en los precios del alquiler en zonas tensionadas.

FINALIDAD

¿EN TODOS LOS SUPUESTOS?

¿Prórroga extraordinaria adicional?

2.3. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento (Anteproyecto) (I)

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

APARTADO 1 ART.
10 LAU
(PRÓRROGA
“FACULTATIVA”)
INALTERADO

2.3. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento (Anteproyecto) (II)

Disposición final primera.
Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

Proyectado art. 10.2 LAU

2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta Ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta Ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta Ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.»

NECESIDAD DEL ARRENDADOR

REQUISITOS

- i. Contratos sujetos a la LAU
- ii. Inmueble sito en ZMRT
- iii. Finalizar la prórroga (obligatoria o tácita) durante periodo de vigencia de la declaración de zona MRT
- iv. Previa solicitud del arrendatario –**NO CARÁCTER AUTOMÁTICO**-, ¿PLAZO?
- v. No acuerdo contrario entre las partes (exclusión) –**POSIBLE ELUSIÓN**, ni nuevo contrato
- vi. No necesidad del arrendador

2.4. Contratos sujetos a la LAU

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.

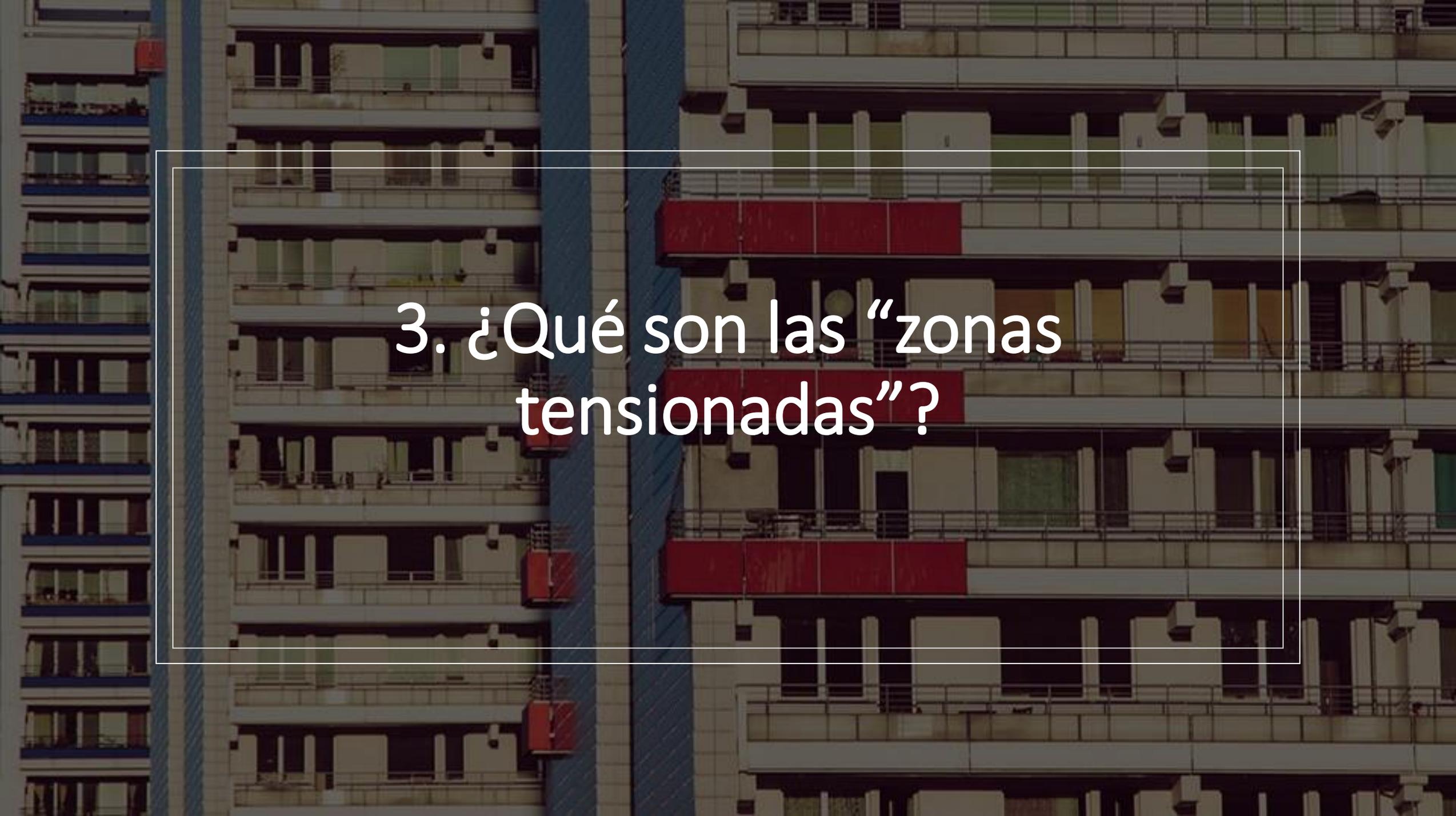
1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

[^ subir](#)

EXCLUSIONES (ART. 5 LAU)

- a) Viviendas de porteros, guardas, empleados y funcionarios que se les asignan por razón de su cargo o servicios prestados.
- b) Viviendas militares.
- c) Contratos cuya finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.
- d) Viviendas universitarias calificadas expresamente como tales por la Universidad propietaria o responsable de las mismas asignadas a alumnos o al personal docente y de administración.
- e) Viviendas de uso turístico (VUT).



3. ¿Qué son las “zonas tensionadas”?

3.1. ¿Qué son las zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT)?

- No definición en el Anteproyecto.
- Notas artículo 18.

“Las zonas de mercado residencial tensionadas serán aquellos lugares determinados que tengan un déficit en su oferta de vivienda para la población en condiciones asequibles”¹.



***¿Cuándo una vivienda no está disponible para arrendar a un precio asequible?**

Alquiler (+ Gastos y suministros básicos) > 30% de los ingresos de la unidad familiar **-art. 18.3 a) Anteproyecto-**.

**ADEMÁS,
NECESARIO
-art. 18.3 b)-**

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos cinco puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

¹TRUJILLO VILLAMOR, E.: «El Estado limitará el precio del alquiler: “mucha propaganda y pocas nueces”. A propósito del Anteproyecto de la Ley por el Derecho de la Vivienda», *op. cit.*

3.2. Organismo competente para declarar una zona como tensionada

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

- Competencia cedida a las CC.AA (artículo 148 CE).
- Carácter potestativo.

3.3. ¿Cuál es el periodo de vigencia de la declaración de zona tensionada?

Artículo 18.2 d) Anteproyecto

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.

DE MANERA ILIMITADA

*¿Y si desaparecen en los 3 años?

4. Rentas de los arrendamientos 'tensionados'



4.1. Rentas (I)

La renta queda “congelada”, sólo incremento del IPC correspondiente.

Se añaden dos nuevos apartados (6 y 7) en el artículo 17 LAU.

«**6.** En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato solo podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

4.1. Rentas (II)

- b)** Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.
- c)** Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.
- d)** Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

4.1. Rentas (III)

*Posible aumento (ARRENDADOR PERSONA FÍSICA, O PERSONA JURÍDICA NO GRAN TENEDOR), limitado al 10%, si:

➤ En los 2 años anteriores a la fecha de celebración del nuevo contrato de arrendamiento hubiesen finalizado actuaciones de:	• Rehabilitación de la vivienda art. 41.1 Reglamento IRPF
	• Rehabilitación o mejora de la vivienda, con un ahorro de energía primaria no renovable del 30% (comparativa con certificados de eficiencia energética de la vivienda)
	• Mejora de la accesibilidad
➤ Contrato por 10 o más años (duración inicial o prórrogas) - FOMENTA ARRENDAMIENTOS DE LARGA DURACIÓN	

4.2. Proyectoado apartado 7 artículo 17 LAU

ARRENDADOR PERSONA JURÍDICA GRAN TENEDOR

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia»

LÍMITE:

- Renta contrato anterior.
- O límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

(Prohibido subir 10%, aunque se reúnan los requisitos art. 17.6 LAU).

*Disposición transitoria séptima LAU

A crear en 18 meses desde la entrada en vigor de la ley de vivienda (“*vacatio legis*”)

4.2. ¿Qué se considera gran tenedor?

Artículo 3 Anteproyecto (“Definiciones”)

k) Gran tenedor: 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 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

***PROYECTADO ART. 17.7 LAU (límite renta): PERSONA JURÍDICA**

5. Bonificaciones fiscales



Investment	Value at Year end
339 970	373 967
56 969	804 029
817	1 296 731
58	1 859 317
	2 499 808
	3 227 076
	4 050 935
	R 28 331

Investment	Value at Year end
424 963	467 459
446 211	1 005 037
468 522	1 620 915
491 948	2 324 149
516 545	3 124 764
542 372	4 033 850
569 491	5 063 675
Start at monthly	R 35 414

Can we do this?

5.1. ¿Qué bonificaciones fiscales introduce?

Disposición final segunda Anteproyecto

Para estimular la bajada de precios: mejora IRPF (reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual): 50%, que podrá incrementarse.

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.

FUENTE: LA MONCLOA: «Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda», *Web oficial de La Moncloa*, octubre 2021, disponible en: https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/Paginas/enlaces/261021-enlace_vivienda.aspx [último acceso 10/12/2021]

6. Conclusiones

Conclusiones

1. No cambios sustanciales.
2. Escaso ámbito de aplicación material (reducido y potestativo).
3. ¿Favorece el acceso a una vivienda –propósito- o al contrario?
 - Mayor duración del contrato (3 años más).
 - No poder subir el precio.

MUCHAS GRACIAS POR
SU ATENCIÓN



Lucia.Saz@uclm.es



www.linkedin.com/in/luciadelsazdominguez