**ASPECTOS MAS RELEVANTES DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA (1)**

**LA LEY 12/2023, de 24 de mayo ,regula el derecho a la vivienda.**

Como ya es conocido, finalmente el Congreso de los Diputados aprobó la que se conoce como la primera ley del Estado que regula el derecho a la vivienda que recoge el artículo 47 de la Constitución cuando reconoce “el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada” y obliga a los “poderes públicos a promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el referido derecho.

Se trata de una Ley, a mi juicio, compleja y con muchos interrogantes, ,que intenta crear por una parte un nuevo entramado administrativo en materia de vivienda por parte del Estado con la puesta en marcha de sendos registros públicos tanto de viviendas del parque público ( tanto en régimen de propiedad como de alquiler) en coordinación con las comunidades autónomas y ayuntamientos , como bases de datos y registros de demandantes de vivienda , así como la creación de nuevos órganos de cooperación como la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo entre otras ,pues en materia de vivienda la competencia esta atribuida en gran medida a las Comunidades Autónomas.

Es por ello por lo que dedicare varios artículos a exponer cuestiones que se abordan en esta nueva Ley.

En primer lugar, en cuanto a su estructura la ley no es extensa al contar únicamente con 36 artículos agrupados en 4 Títulos , si bien para su puesta en practica tiene casi 20 disposiciones adicionales, transitorias y finales , pues en su contenido se modifican aspectos tanto de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos como de las leyes procesales que regulan los procesos de desahucio.

En cuanto a su contextualización , llama la atención del texto legal en querer acotar a los que denomina “**grandes tenedores de vivienda** “ que según el artículo 3 apartado k) de la Ley son aquellas personas físicas o jurídicas (empresas) que sean **titulares de mas de 10 inmuebles urbanos** de uso residencial que puede reducirse a 5 inmuebles si están ubicados en entornos de mercado residencial tensionado (zonas donde el precio del alquiler o venta supera los parámetros habituales de los últimos años según dice el texto legal). Se trataría en gran parte de inmuebles o viviendas propiedad de bancos, fondos de inversión y grandes empresas inmobiliarias entre otros.

Y frente a estos grandes tenedores , la Ley concede **una especial protección** a los ocupantes de las viviendas de un gran tenedor si se **encuentran en situación de vulnerabilidad social y económica** en los términos que se regula en la Ley del Ingreso Vital , [***Ley 19/2021, de 20 de diciembre***](https://www.iberley.es/legislacion/ley-19-2021-20-dic-ingreso-minimo-vital-27011910)**.;** sean estos propietarios con hipoteca que no pueden pagar , inquilinos que no pueden hacer frente a la renta o simplemente ocupantes sin título , y siguiendo en gran parte las medidas que se han estado aplicando desde la crisis inmobiliaria desde 2012 ,y que ahora tienen carácter permanente dentro de esta nueva Ley; pretenden que con anterioridad al desalojo o lanzamiento de los mismos de las citadas viviendas , se agoten y lleven a cabo todas las medidas de carácter social ( papel imprescindible de los servicios municipales municipales) , necesarias que hagan posible que las administraciones competentes en cada caso, les facilite una vivienda alternativa, cuestión que a día de hoy resulta muy difícil habida cuenta del escaso número de viviendas que forman parte del parque público.

A partir de ahí , la nueva Ley introduce toda una batería de medidas tanto fiscales para facilitar el mercado del alquiler y a favor de los propietarios, recargos en el IBI a viviendas vacías de grandes tenedores, cambios en la Ley del Suelo con mayor reserva en los planes urbanos de las ciudades y municipios para vivienda de carácter publico ( lo que hará necesario de perdurar esta parte de la Ley a la revisión de los planes actualmente en tramitación) ,creación de un nuevo índice de referencia para revisar cada año las rentas del alquiler y no aplicarse directamente el IPC …y en fin toda una serie de cambios que analizaremos en próximos artículos.

Por último, ha quedado fuera del texto de la ley la regulación de los contratos de arrendamientos de uso distinto del de vivienda como los de temporada sobre fincas urbanas (apartamentos turísticos, de estudiantes, habitaciones ...etc.) , estableciendo que en el plazo de 6 meses se debe constituir un grupo de trabajo para dicha regulación.

Todo un mundo por descubrir.

Alzira a 16 de junio de 2023

Carles Aranda Mata.

Abogado