



E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-cpes.com

www.atp-group.es



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios

TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles

INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades

MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados

INGESA - Interventores de Gestión Administrativa

MECIMER - Mediadores Civil y Mercantil

GESTUR - Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29

C./ Gascó Oliag, nº 6-Entresuelo Despacho 11.- 46010-VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43

C/ Berenguer de Tornamira, nº 11-Entlo. B.- 07012-PALMA DE MALLORCA.- Telf.- 971 73 26 86

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

Importante y Relevante Noticia surgida de Última Hora

ATP, 14-04-2023

Tras la propuesta realizada con fecha de 1 de febrero de 2022 por parte del Consejo de Ministros sobre **«Nueva Ley de Vivienda en España»**, tras alcanzarse un Acuerdo hace escasos días sobre su tramitación, entre el grupo de partidos que conforman la mayoría parlamentaria y, con la insólita presentación del mismo por parte de los representantes de EH Bildu y ERC en el Congreso de los Diputados, en breve quedará definitivamente aprobada dicha normativa por parte de las Cortes Generales, tras su tramitación con carácter de urgencia.

A la espera de su aprobación definitiva y, de las consecuencias del desarrollo de la misma, el Proyecto, redefine el concepto de gran tenedor, como aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad cinco o más viviendas, así como amplía la calificación de zonas tensionadas a efectos del mercado del alquiler a los supuestos en que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares y, el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración de área tensionada, señalando dicha Propuesta que serán las Comunidades Autónomas y, a su vez, los Gobiernos Municipales los que finalmente tengan la competencia para, decretando esa consideración de **«zona tensionada»**, limitar el precio de los arrendamientos mediante la aplicación del índice de contención de precios en el supuesto de grandes tenedores o, mediante la indexación al precio del alquiler anterior en vigor, es decir, según el precio del alquiler del contrato anterior al nuevo contrato de alquiler, en el caso de pequeños propietarios.

Asimismo, la Propuesta contempla que, a partir de enero de 2024, las actualizaciones de los alquileres se verán limitadas a un máximo de un 3% y quedarán desvinculadas del IPC, creándose a partir de enero de 2025, un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán todos los alquileres y que será inferior al IPC.

Establece también que, ***los gastos y honorarios inmobiliarios producidos por el alquiler de un inmueble correrán siempre a cargo de los propietarios***, no pudiendo éstos, aumentar el precio del alquiler añadiendo nuevos gastos como los referidos a la Comunidad de Propietarios o, a las tasas de recogida de residuos sólidos ni tampoco incluir, en los Contratos de Arrendamiento, cualquier tipo de cláusulas que permitieran la no aplicación de las medidas que contiene la Ley, aún existiendo un acuerdo entre las partes.

En lo concerniente a los desahucios a articular ante los Tribunales, se pone fin a aquellos sin fecha predeterminada, incluyéndose incluso, nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, que aplazarán los procesos más de dos años, así como la competencia de las CCAA para articular mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional que consideren oportunos en dichos supuestos.

Finalmente señalar que, a la espera de su definitiva aprobación, a los pequeños propietarios que tengan una vivienda en una zona declarada tensionada, se les aplicarán incentivos fiscales en el IRPF para poner su vivienda en alquiler y compensar que el incremento del precio de los nuevos contratos del alquiler, estén limitados en relación con el contrato de alquiler anterior.