

ESPAÑA



La ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Raquel Sánchez, el viernes en un acto en Madrid. / ALBERTO ORTEGA (EP)

La ley de vivienda deja en manos de las autonomías limitar los alquileres

El Poder Judicial abre una batalla contra la norma por "invadir competencias" y "estatalizar la propiedad privada", pero el texto que maneja el Ejecutivo no las toca

CARLOS E. CUÉ, Madrid
El Gobierno vive una nueva tensión con el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) a cuenta de la ley de vivienda. La mayoría conservadora de este órgano, cuyo mandato caducó hace más de tres años, prepara ya un duro informe contra la ley por "invadir competencias autonómicas" e incluso por "estatalizar el derecho a la propiedad privada", pero el texto que tenía listo el Ejecutivo para aprobarlo este martes, al que ha tenido acceso EL PAÍS, respeta estas competencias y deja en manos de las autonomías los límites a los alquileres, uno de los asuntos centrales de la norma.

De hecho, fuentes del Ejecutivo admiten que son conscientes de que esta parte de la reforma, el control de alquileres, solo se aplicará en autonomías como Cataluña o Baleares o ayuntamientos como Barcelona, que son favorables a estas medidas, y sin embargo nunca se hará en Madrid, donde el PP se opone. Es más bien una ley para amparar a las autonomías y ayuntamientos que quieren hacerlo y no tenían toda la protección legal para llevarlo adelante.

El Gobierno está muy molesto con el CGPJ, porque cree que, lejos de dedicarse a los aspectos procesales, que es lo que le compete, quiere entrar de lleno en la política y contradecir la línea del Gobierno. La norma ya pasó el jueves el filtro de la comisión de subsecretarios sin cambios y esta

ba lista para ser aprobada este martes en Consejo de Ministros cuando llegó el giro inesperado de la mayoría conservadora del CGPJ, que tumbó el informe favorable a la ley del vocal progresista Álvaro Cuesta. El informe no es vinculante, y el Gobierno tiene previsto ahora seguir adelante con la ley sin grandes cambios en cuanto se haga el nuevo informe.

El artículo 18 de la futura norma deja clara la competencia autonómica sobre la medida para limitar el precio de los alquileres: "Las administraciones competentes en materia de vivienda po-

drán 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. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la administración competente en materia de vivienda".

drán 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. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la administración competente en materia de vivienda".

drán 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. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la administración competente en materia de vivienda".

Condiciones para arrendar casa en zona tensionada

La futura ley de vivienda establece la posibilidad de que el arrendatario en zona tensionada pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga de carácter anual y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.

"En nuevos contratos de arrendamiento de viviendas ya arrendadas a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler, con carácter general, a la renta del contrato anterior (con el incremento del IPC correspondiente), permitiendo ciertos incrementos adicionales por motivos excepcionales regulados en la Ley".

El texto añade: "Cuando el propietario sea una persona jurídica gran tenedor, la renta de los nuevos contratos 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". Además, se establece "un periodo 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 estas limitaciones en los precios del alquiler en zonas tensionadas".

El pleno del Consejo del Poder Judicial abordó el debate sobre el anteproyecto de ley desde tres perspectivas distintas. Por un lado, el Gobierno de los jueces, de mayoría absoluta conservadora y con sus funciones limitadas debido a que llevan tres años con el mandato caducado, conoció, antes de reunirse, que el Ejecutivo tenía pensado aprobar el anteproyecto de ley el próximo martes. La mayoría conservadora entendió que el Gobierno iba a hacer caso omiso del informe. Por otro lado, alguno de los vocales elegidos a propuesta del PP de posiciones más conservadoras entendió que el anteproyecto de ley suponía una "estatalización del derecho a la propiedad privada". También rechazó que exista un derecho fundamental a la vivienda dentro de la Constitución, por lo que consideraba inconstitucional la regulación recogida en el artículo 11 del futuro texto legal, donde se establece que "el derecho de propiedad de vivienda queda delimitado por su función social" y que corresponde a las administraciones competentes en materia de vivienda "la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, habilitando a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística y la de vivienda".

Por último, los vocales más na-

PERIDIS



A MI DOMINAR PABLO CHOCOLÉS M. SERRAZ EN MEMPHIS

Lunes 17 de enero de 2022

cionalistas, el elegido a propuesta del PNV, Enrique Lucas, y la elegida a propuesta del PSC, Roser Bach, defendieron que el texto invadía competencias autonómicas, tesis a la que se sumaron los vocales elegidos a propuesta del PP. Los aspectos principales del anteproyecto de ley por el derecho a la vivienda son estos:

Prohibido vender el parque público de vivienda social. La nueva regulación establece un veto a la venta del parque público de vivienda social salvo que se haga a administraciones públicas. Los gobiernos del PP en el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid vendieron vivienda pública a distintos fondos de inversión.

Limitar los precios de alquiler en zonas tensionadas. El artículo 19.3 señala: "La declaración de una zona de mercado residencial tensionado requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, en condiciones que la hagan asequible, por producirse las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

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 superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad correspondiente".

Declaraciones vigentes durante tres años. "La vigencia de la declaración de una zona de mercado residencial tensionado será de tres años. Se prorrogará anualmente por el mismo procedimiento si subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración".

Estímulos fiscales. "Se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 50% en el rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual. La reducción llegará al 90% 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; del 70% cuando se alquile por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años; y del 60% en el caso de que se hubieran llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores".

Recargo del IBI a las viviendas vacías más de dos años. "La futura ley propone el "incremento del recargo actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150%, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal".

EL PAÍS

www.elpais.com

EL PERIÓDICO GLOBAL

LUNES 17 DE ENERO DE 2022 | Año XLVII | Número 16.251 | EDICIÓN CATALUÑA | Precio: 1,80 euros

INTERNACIONAL El tsunami por el volcán causa daños en Tonga y dos muertos en Perú **P8**



SOCIEDAD Europa decide entre pandemia y endemia **P20**

La medida clave para limitar el alquiler estará en manos de las autonomías

El Gobierno mantendrá su ley pese al rechazo del Poder Judicial

Rebajas fiscales de hasta el 90% para propietarios y recargos a casas vacías

La norma prevé prohibir la venta del parque público de viviendas

Solo el 15% de los asalariados tiene contratos vinculados con el IPC

HUGO GUTIÉRREZ, Madrid
Solo 1,2 millones de empleados contaban en 2021 con cláusula de garantía salarial para no perder poder adquisitivo, lo que supone un 15,65% de los trabajadores con convenio. El IPC interanual fue del 6,5% y la media anual, del 3,1%, con una revalorización salarial del 1,47%. Pocos verán compensada esa diferencia. **PÁGINA 11**

EE UU y la UE temen que Putin precipite el fin de la vía diplomática

MANUEL V. GÓMEZ, Bruselas
Estados Unidos y la Unión Europea sospechan que Rusia solo intenta escenificar falta de flexibilidad por parte de Occidente cuando se siente para negociar una solución al conflicto con Ucrania, justificando así poner fin a la vía diplomática. **PÁGINA 3**

CARLOS E. CUÉ, Madrid

La medida clave para limitar el precio de los alquileres en España, incluida en la futura ley por el derecho a la vivienda, deja en manos de las autonomías su aplicación efectiva, según el texto del anteproyecto al que ha tenido acceso EL PAÍS.

Pese a que el instrumento más importante de la futura norma está vinculado a lo que decidan las autonomías, el Consejo General del Poder Judicial, con mayoría absoluta de vocales elegidos por el PP, decidió el pasado viernes censurar el texto por una supuesta invasión de competencias autonómicas.

El artículo 18 de la futura norma señala que las comunidades autónomas "podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado" sobre las que se aplicarán las medidas de limitación del precio de los alquileres. El Ejecutivo no tiene intención de hacer grandes cambios en el texto pese al informe crítico que aprobará el Poder Judicial el próximo 27 de enero.

El anteproyecto regula la prohibición de vender el parque público de viviendas a fondos de inversión, como hicieron los gobiernos del PP en el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid hace varios años. El Gobierno ha previsto en la norma diversas rebajas fiscales para los propietarios que alquilen sus viviendas en zonas tensionadas que van del 60% al 90% en su declaración de IRPF sobre las rentas conseguidas. **PÁGINA 14**



Novak Djokovic, en el centro, abandonaba ayer el aeropuerto de Melbourne. / LOREN ELLIOTT (REUTERS)

Australia saca de la pista a Novak Djokovic

El número uno del tenis, convertido en símbolo global para los antivacunas, se muestra "decepcionado" por su deportación

ORIOU PUIGEMONT, Melbourne
Novak Djokovic, número uno del tenis convertido en símbolo global de los antivacunas, abandonó ayer Australia en un vuelo con destino a Dubái a las 22.30 (12.30 en España) después de per-

manecer 11 días en Melbourne, seis de ellos detenido y en aislamiento. Scott Morrison, primer ministro del país, explicó que la expulsión se debe a "motivos de salud, seguridad y mantenimiento del orden". Djokovic, que no

se ha querido vacunar hasta ahora, lo que puede impedirle jugar también otro grande, el Open de Estados Unidos, declaró ayer que estaba "decepcionado" con el fallo del tribunal de las Cortes Federales. **PÁGINAS 36 A 38**



El Real Madrid se corona en Riad con la Supercopa de España

Los blancos ganan la final al Athletic (0-2) con goles de Modric y Benzema **P29 A 31**

El Betis vence al Sevilla (2-1) en la reanudación a puerta cerrada del partido suspendido el sábado **P32 Y 33**