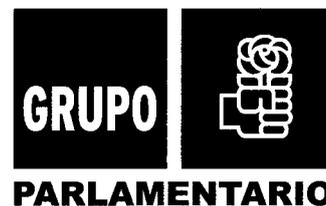


Grupo
Parlamentario
Socialista
de Cortes
Generales

**Grupo
Socialista**

Carrera de San
Jerónimo, 40
28014 Madrid

C.DIP 80083 15/03/2018 12:19



A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista me dirijo a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente **PROPOSICIÓN DE LEY DE MEDIDAS DE FOMENTO DEL ALQUILER ESTABLE DE VIVIENDA**

En el Congreso de los Diputados a 15 de marzo de 2018

PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La vivienda es un espacio físico destinado a la residencia habitual o permanente de una o más personas. Para que sea digna y adecuada, debe reunir además ciertas condiciones tanto físicas como socio-económicas que la hacen accesible para las personas que han de habitarla y la diferencian de otros productos inmobiliarios más o menos análogos. Ni cualquier cosa es una casa, ni toda casa es una vivienda. La vivienda de que aquí se trata, la habitual o permanente, es una necesidad vital básica de las personas y un medio necesario para que puedan disfrutar de forma efectiva de la intimidad de su vida individual y familiar y de la inviolabilidad de su domicilio. Por eso, el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas la sitúa como objeto de un derecho fundamental de las personas, tan elemental y básico como el alimento, el vestido o la asistencia médica. Y la Constitución española proclama asimismo en su artículo 47 el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y manda en su artículo 53 al legislador inspirarse en él.

Sin embargo, la legislación autonómica más ambiciosa en el desarrollo de este derecho aprobada en los últimos años se está topando con una interpretación del Tribunal Constitucional restrictiva de su competencia para hacerlo, lo que emplaza al legislador estatal a ocupar el espacio vetado al legislador autonómico por el máximo intérprete de la Constitución y establecer las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio del derecho a la vivienda, en sintonía con las bases de la ordenación de la economía y de la protección del medio ambiente. De lo que se trata, a la postre, es de establecer un marco legal más sensible y proclive a la efectividad del derecho a la vivienda, lo que no sólo es constitucionalmente deseable, sino también políticamente necesario, máxime en una coyuntura en la que se vuelven a observar tensiones inflacionistas y problemas de exclusión en el mercado inmobiliario, por razones económicas, sin duda, pero también por desacierto o pura dejación en algunas políticas de vivienda.

II

Los primeros años posteriores a la burbuja inmobiliaria han aumentado el alquiler, pero no siempre por decisión libre de los demandantes de vivienda. Así, el fuerte recorte de las ayudas públicas, la privatización del parque público de viviendas y las precarias condiciones generales de los inciertos nuevos puestos de trabajo y el escaso acceso al crédito han obligado a numerosos hogares a renunciar a la vivienda en propiedad para intentar acceder a un alojamiento en alquiler.

El instrumento más potente de la política de vivienda en España, la promoción, construcción y venta de viviendas protegidas, se concentró en el pasado sobre todo en el desarrollo de las viviendas en propiedad. En los últimos años, el alquiler consiguió algún peso dentro de la vivienda protegida, confundido con la figura del alquiler con opción a compra, que en el fondo no es más que una forma de acceso diferido a la propiedad.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que reformó la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, derogó determinadas ayudas públicas como la Renta Básica de Emancipación y las ayudas de subsidiación a los préstamos hipotecarios para compra de viviendas acogidas a los planes estatales de vivienda. Dicha ley redujo a 10 días el plazo de desahucio ante impagos del alquiler si el inquilino no presenta alegaciones ante el juez y ha reducido asimismo el plazo máximo (prórroga obligatoria) de los contratos de alquiler de vivienda de cinco a tres años. La prórroga tacita se ha reducido de tres a un año. La nueva normativa permite desalojar al inquilino con solo un año de contrato, aduciendo la necesidad de la vivienda para el propietario, que deberá destinarla a vivienda permanente. Estas últimas medidas no sólo sitúan a los inquilinos en una indeseable posición de incertidumbre, sino que además provocan efectos inflacionarios en el mercado de alquiler que ya se están dejando sentir.

Las ayudas a los arrendatarios se han recuperado en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aunque en cuantía más reducida que las correspondientes a la

Renta Básica de Emancipación y ya no como un derecho subjetivo, sino como una subvención más cuyo beneficio depende de los objetivos acordados en los convenios entre el gobierno central y las comunidades autónomas. Y además no se dispone de cifras de ejecución de esta política, ni para el total ni sobre su distribución entre comunidades autónomas.

El aumento del precio del alquiler observado en los últimos ejercicios ha sido consecuencia, más que de la nueva normativa, del contexto general y de la coyuntura macroeconómica. La realidad ha ido por delante de los cambios en la política de vivienda, como acredita la larga demora sufrida en la aprobación del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

En cuanto a la presencia del alquiler en el mercado de vivienda de España, tras “tocar fondo” la proporción de viviendas principales de alquiler en el Censo de Viviendas de 2001, en el que solo el 11,4% de los hogares vivía de alquiler, el peso de dicha forma de tenencia ha crecido después de forma continua. El Censo de Viviendas de 2011 reveló una ligera mejoría de dicha proporción hasta el 13,5% del total de viviendas principales.

La Encuesta Continua de Hogares del INE relativa a 2016 estimó que, de los 18,4 millones de hogares existentes en España, el 17,3% residía en viviendas de alquiler, frente a un 77,5% de hogares que habitaba en viviendas en propiedad (con y sin pagos hipotecarios pendientes) en el mismo año. En los cuatro años que lleva publicándose dicha Encuesta, la proporción de vivienda en alquiler ha alcanzado niveles más significativos que los emanados del último Censo de Viviendas de 2011, aunque su cuota todavía queda lejos de la correspondiente a las viviendas en propiedad.

El alquiler tiene una presencia notable como forma de tenencia de la vivienda en el caso de las Comunidades Autónomas con más peso del turismo en su actividad productiva. Es el caso de las Illes Balears (28,5%) y de Canarias (23%) junto a las zonas más urbanas del territorio, como Cataluña (24,1%) y Madrid (23,1%).

De la Encuesta de Condiciones de Vida del INE de 2013 se dedujo que en España viven de alquiler los hogares más jóvenes y con menores niveles de ingresos, así como los

de un solo miembro y los inmigrantes. Dichos datos revelan que el alquiler en España resulta ser una forma trascendente de acceso a la vivienda para las personas y familias con niveles de ingresos reducidos, a la que acuden sobre todo los hogares con nuevos empleos.

La recesión económica se extendió hasta 2013. Tras un crecimiento débil en 2014 (1,4%), el PIB aumentó a un ritmo medio anual del 3,2% en el periodo 2015-2017. El empleo se incrementó en dicho trienio a un ritmo medio del 2,3%, correspondiente a una media anual de 401.000 nuevos empleos. La tasa de desempleo bajó desde el 26,1% de 2013 hasta el 15,6% en el cuarto trimestre de 2017. Sin embargo, dicha tasa de paro resulta bastante más elevada para los hogares jóvenes, situándose en torno al 36,6% de promedio para los menores de 30 años. Y el crecimiento del empleo esconde una elevada proporción de asalariados con empleo temporal, una proporción significativa de empleo a tiempo parcial y un muy débil aumento de los salarios, condiciones todas ellas que dificultan severamente el acceso a la vivienda.

El mercado de vivienda ha presentado asimismo una recuperación desigual en el periodo 2014-2017. Las ventas de viviendas han crecido a un ritmo medio anual del 15,7%, pasando de unas ventas de 300.600 viviendas en 2013 a 535.000 en 2017, según revelan los datos suministrados por las notarías. El 91% de las ventas realizadas en el periodo analizado han correspondido a viviendas usadas. Las viviendas protegidas vendidas en toda España se han situado en los últimos años en torno a las 20.000 anuales, lo que implica que solo el 4% de las viviendas vendidas tenían algún grado de protección.

El hecho de que más del 30% de las ventas de viviendas se hayan efectuado sin necesidad de un préstamo hipotecario revela la presencia de una amplia proporción de inversores entre los adquirentes. La mayor demanda de vivienda se ha visto favorecida, pues, por el aumento del empleo y, sobre todo, por los bajos tipos de interés, que han estimulado las compras de vivienda como inversión al dejar de ser los depósitos bancarios una fuente de inversión atractiva. Los nuevos préstamos a comprador han experimentado aumentos significativos, aunque el saldo vivo de dichos créditos sigue presentando tasas de variación negativa desde el inicio de la crisis.

Las mayores ventas de viviendas han provocado un aumento de los precios de las viviendas y de los alquileres y una recuperación de la nueva construcción residencial. El aumento acumulado de los precios de las viviendas entre 2013 y 2017 ha superado el 18%, proporción equivalente al crecimiento de los alquileres. En 2017 el aumento de los precios fue del 6,7% anual en el tercer trimestre del año, mientras que el crecimiento de los alquileres fue del 9% en diciembre, según datos de Fotocasa. La nueva construcción se ha recuperado, pasando las viviendas iniciadas desde las 34.300 en 2013 a las 82.000 de 2017.

Precios de la vivienda y alquileres han subido de forma significativa en la fase de recuperación de la economía y del mercado de vivienda 2014-17, mientras que los salarios apenas si han aumentado en este periodo. El salario medio por persona ocupada creció a un ritmo medio anual del 0,4%, muy lejos de los aumentos experimentados por los precios de las viviendas y por los alquileres. Para un hogar que ganase el salario medio anual, 1908 euros/mes en el último trimestre de 2017, el esfuerzo de acceso para acceder a una vivienda de alquiler ha pasado desde el 33,3% de 2013 al 38,5% en 2017.

Sin embargo, en el caso de los salarios más reducidos, frecuentes en los nuevos empleos, la situación se ha complicado bastante más. Así, para los asalariados del decil 3 (los que ganan entre el 20 y el 30% por debajo del salario medio, 1.118 euros/mes), el esfuerzo de acceso ha crecido desde el 56,3% de los ingresos en 2013 hasta el 65,6% en 2017. Los datos anteriores vienen a señalar que alrededor del 40% de los asalariados, en especial los que perciben los sueldos más reducidos, no solo no pueden acceder a una vivienda en propiedad, por su escasa solvencia, sino que tampoco pueden acceder a una vivienda de alquiler privado.

La precariedad del acceso a las viviendas de alquiler viene a confirmarla el que los lanzamientos judiciales derivados de impagos de alquileres han continuado creciendo, alcanzando en los tres primeros trimestres de 2017 el 58% del total de lanzamientos, correspondientes a más de 35.000 anuales por incumplimiento de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Los niveles alcanzados por los alquileres en 2017 implican que son muy numerosas las familias que no pueden hacer frente a las rentas alcistas.

La demanda de viviendas de alquiler se ha visto impulsada, pues, por el desproporcionado peso de la contratación temporal y con salarios reducidos, que no ofrecen solvencia ni estabilidad para adquirir una vivienda con un préstamo hipotecario. También han influido las subvenciones a los arrendatarios administradas por las Comunidades Autónomas, en gran parte procedentes de las ayudas contempladas en el Plan 2013-16 y las potentes desgravaciones fiscales al alquiler introducidas en varias Comunidades Autónomas.

A su vez, la oferta de viviendas de alquiler se ha visto disminuida por tres factores: la importante proporción de viviendas destinadas a alquileres turísticos, las ventas de viviendas efectuadas por propietarios que alquilaron durante la recesión ante la escasez de demanda y a los que ahora resulta más posible la venta y por el incremento de compraventas de vivienda efectuadas con fines de inversión.

Demanda creciente de alquileres y oferta reducida de viviendas en alquiler explican los espectaculares aumentos sufridos por los niveles de las rentas arrendaticias conforme aumentaba el ritmo de crecimiento de la economía. Entre 2014 y 2017, el aumento acumulado de los precios ha sido del 20,4%, según Fotocasa. Tales niveles implican esfuerzos muy elevados para numerosos hogares que pretenden acceder al disfrute de una vivienda en alquiler privado. De ahí que sea frecuente el que se alquilen habitaciones a precios significativos o a que varios hogares compartan una vivienda.

Lo anterior implica, pues, que resulta necesario aumentar la oferta de viviendas de alquiler, lo que exige programar un amplio conjunto de medidas y, sobre todo, que exista política de vivienda a nivel estatal, aunque el desarrollo y la ejecución de la misma correspondan a comunidades autónomas y ayuntamientos. También resulta imprescindible mejorar la información estadística de la que se dispone acerca del mercado de alquiler, puesto que en la situación presente la única información disponible es la procedente de portales privados, que son parte interesada en el funcionamiento del mercado de alquiler.

III

Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda y urbanismo, el Estado no puede mantenerse al margen de la realidad del sector inmobiliario español y, en especial, de la situación del mercado de la vivienda en régimen de alquiler en España. La regulación que contiene esta Ley obedece a este propósito y tiene como objetivos fundamentales (1º) incrementar la oferta asequible de vivienda en alquiler, facilitando el acceso a la vivienda con un esfuerzo razonable respecto de los niveles de ingresos, (2º) diferenciarla debidamente de otros usos residenciales distintos de la vivienda habitual o permanente que ahora compiten con ella en una espiral inflacionista peligrosa y (3º) fomentar en particular la creación de un parque estable de vivienda dotacional o social destinado a facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a quienes no pueden procurársela en el mercado libre, al igual que ocurre en los países europeos de nuestro entorno.

Para ello, el Capítulo primero modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En primer lugar, se deslinda mejor el objeto de la Ley, centrado en el arrendamiento de vivienda habitual o permanente, que no sólo no debe confundirse con los vacacionales o de temporada, sino tampoco con los arrendamientos turísticos, en el bien entendido de que éstos no son sólo los que se comercializan por canales de oferta turística, sino también los calificables como turísticos por su corta duración o los servicios que prestan. En segundo lugar, se restablece un mayor equilibrio entre las posiciones de los arrendadores y arrendatarios de vivienda habitual y salvaguardar la necesaria estabilidad posesoria de estos para que puedan disfrutar efectivamente en ella de sus derechos. Con tal fin, restablece la estabilidad temporal razonable del alquiler de vivienda habitual en la duración contractual que llevaba más de dos décadas rigiendo de forma bastante pacífica, por lo que puede entenderse que constituía un punto de equilibrio razonable entre los derechos del propietario y del inquilino, y también de deslindar claramente dicho alquiler de otros negocios jurídicos como el alquiler vacacional o turístico que, sin perjuicio de su licitud, no están derechamente dirigidos a satisfacer el derecho a la vivienda. Por análogas razones, se deroga la regla introducida en 2013 según la cual los derechos del arrendatario eran

oponibles al tercero adquirente de buena fe sólo cuando estuvieran inscritos registralmente pues, aunque la medida pudiera tener una intencionalidad protectora, conduce al resultado justamente contrario el hecho cierto de que un lustro después sigue sin inscribirse la gran mayoría de los arrendamientos. Y también retorna al IPC como índice de actualización anual de los precios, frente al sistema actual, que remite a una negociación desigual entre propietario y arrendatario del indicador a utilizar.

Asimismo, se modifica el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana para reforzar el desarrollo legislativo de la vinculación constitucional expresa entre suelo y vivienda, profundizando en la senda que abrió la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo cuando vinculó la calificación del suelo residencial a la efectividad del derecho a la vivienda y estableció a su servicio una reserva básica de suelo residencial para vivienda sometida a algún régimen de protección pública. A tal efecto, la Ley habilita ahora a diferenciar el uso de vivienda habitual o permanente de otros usos residenciales en la calificación del suelo y contempla dos tipologías distintas, la de vivienda dotacional y la de vivienda social, con las que se puede dar cumplimiento o incrementar la reserva antes mencionada, en el bien entendido de que el suelo para la vivienda dotacional es objeto de cesión obligatoria y gratuita dentro de los suelos destinados a dotaciones públicas y equipamientos sociales.

El Capítulo segundo articula un conjunto de reformas fiscales dirigido a incentivar la puesta en alquiler de viviendas, especialmente mediante la implantación de beneficios fiscales destinados al arrendador y al arrendatario. Estos incentivos deben recaer sobre la renta derivada del alquiler en función de la condición de arrendador o arrendatario, mediante la modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Asimismo, es adecuado implantar estímulos en la tributación del patrimonio del arrendador mediante la introducción de deducciones para viviendas arrendadas en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio

Por último, se prevé la necesaria vinculación entre el arrendamiento y la rehabilitación de los edificios e inmuebles, extendiendo la aplicación del tipo de gravamen reducido

del 10% en el IVA previsto para la realización de obras en la vivienda habitual a las obras en la vivienda arrendada.

CAPÍTULO PRIMERO

REGULACIÓN SUSTANTIVA DEL ALQUILER DE VIVIENDA

Artículo primero: Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada de la siguiente manera:

Uno. El apartado 2 del artículo 3 queda redactado de la siguiente manera:

“2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, en los que no se facilite a los arrendatarios servicios de ningún tipo y con duración superior a quince días y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

Los arrendamientos celebrados por tiempo inferior a quince días en los que se faciliten servicios a los arrendatarios tendrán consideración análoga a las cesiones reguladas en la letra e) del artículo 5 de la presente Ley, aunque no reúnan los requisitos preceptuados en dicho punto.

Dos. La letra e) del artículo 5 queda redactada de la siguiente manera:

“e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, con independencia del canal o sistemas de promoción por los que se anuncie, siempre que ofrezca servicios similares a los prestados por los

establecimientos hoteleros, a tenor de los requisitos que se establezcan en cada caso por la autoridad administrativa competente.”

Tres. Se suprime el apartado 2 del artículo 7.

Cuatro. El artículo 9 queda redactado de la siguiente manera:

“1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. El arrendador tendrá la facultad de no proceder a la prórroga obligatoria del contrato cuando alegue la necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años 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 divorcio o nulidad matrimonial, siempre que esa facultad se haga constar en el contrato, de forma expresa, al tiempo de su celebración.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las

condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor.

4.- Tratándose de finca no inscrita, también durarán cinco años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo.”

Cinco. El artículo 10 queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 10. Prórroga del contrato.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, 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.

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

Seis. El apartado 1 del artículo 13 queda redactado de la siguiente manera:

“1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.”

Siete. El artículo 14 queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.”

Ocho. El apartado 4 del artículo 16 queda redactado de la siguiente manera:

“4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.”

Nueve. El apartado 5 del artículo 17 queda redactado de la siguiente manera:

“5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas, siempre que se determine de inicio que, en el caso de discrepancias en el valor de las obras realizadas en relación con la renta no satisfecha, las partes estarán a la decisión de un perito dirimente. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23. “

Diez. El apartado 1 del artículo 18 queda redactado de la siguiente manera:

“1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.”

Once: El apartado 1 del artículo 19 queda redactado de la siguiente manera:

“1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.”

Doce: El apartado 2 del artículo 20 queda redactado de la siguiente manera:

“2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.”

Trece. El apartado 8 del artículo 25 queda redactado de la siguiente manera:

“8. El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años.”

Catorce. Se suprime el apartado 4 del artículo 27.

Quince. Los apartados 2 y 3 del artículo 36, quedan redactados de la siguiente manera:

“2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.”

Dieciséis. El apartado 5 del artículo 36, queda redactado de la siguiente manera:

“5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, se establecen las siguientes limitaciones:

- a) Si la mensualidad de renta de la vivienda es inferior a 750 euros en el momento de celebración del contrato, la suma de la fianza a que se refiere el apartado 1

- del presente artículo y del valor de las garantías adicionales que se presten por el arrendatario no podrá exceder de 2 mensualidades de renta.
- b) Si la mensualidad de renta de la vivienda es superior a 750 euros e inferior a 1200 euros en el momento de celebración del contrato, la suma de la fianza a que se refiere el apartado 1 del presente artículo y del valor de las garantías adicionales que se presten por el arrendatario no podrá exceder de 3 mensualidades de renta.
- c) Para el arrendamiento cuya mensualidad de renta sea superior a 1200 euros, las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía adicional sin limitación de cuantía dineraria.
- d) Transcurridos cinco años desde la celebración del contrato, sin perjuicio de la actualización de la cuantía de fianza en metálico obligatoria a que se refiere el punto 2 del presente artículo, el arrendador no podrá exigir mayores garantías adicionales al arrendatario ni la actualización de las ya prestadas aun cuando, por la actualización de la renta a que se refiere el artículo 18 de la presente ley, la mensualidad de renta hubiese superado los límites establecidos en los apartados A o B del presente artículo.”

Artículo segundo: Modificación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, queda modificado de la siguiente manera:

Uno: Se añaden dos nuevos apartados al artículo 2, que quedan redactados como sigue:

“7. Vivienda Dotacional: edificación o elemento de la misma situada sobre suelo de titularidad pública y carácter demanial, destinado a residencia temporal o transitoria de

jóvenes, personas mayores u otras personas y familias pertenecientes a colectivos especialmente desfavorecidos o con necesidades especiales.

8. Vivienda Social: edificación o elemento de la misma situada sobre suelo patrimonial, público o privado, y destinada a la residencia habitual o permanente de personas o familias cuyas circunstancias socio-económicas les impidan o dificulten satisfacer su derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en las condiciones del mercado libre de vivienda. La promoción y la oferta de viviendas sociales es un servicio de interés general y podrá ser sujeta por las comunidades autónomas a los requisitos, condiciones y compensaciones necesarios y adecuados para preservar su misión de interés general”.

Dos: Se modifica el apartado 4 del artículo 3, que queda redactado como sigue:

“4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia. Para preservar esta función, dicha legislación o los instrumentos de ordenación territorial y urbanística diferenciarán y priorizarán los usos residenciales del suelo destinados a la vivienda habitual o permanente de las personas respecto de otros usos que compitan con ella, en lo necesario para evitar que dicha competencia, cuando la haya, dificulte el disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible a la población existente o prevista en el instrumento de que se trate.

Tres. La letra a) del apartado 1 del artículo 18, queda redactada como sigue:

“a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirán, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de vivienda dotacional, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas para atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.”

Cuatro. El primer párrafo de la letra b) del apartado 1 del artículo 20, queda redactado como sigue:

“b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a viviendas dotacionales o vivienda sociales sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.”

Artículo tercero. Modificación de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil queda modificada de la siguiente manera:

Uno. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 150 con el siguiente contenido:

“4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de habitantes de primera vivienda, se dará traslado de dicha resolución a los servicios sociales competentes.”

Dos. El ordinal sexto del apartado 1 del artículo 249 queda redactado como sigue:

“6. ° Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta Ley.”

CAPÍTULO SEGUNDO

FOMENTO FISCAL DEL ALQUILER DE VIVIENDAS PARA FIN RESIDENCIAL

Artículo cuarto. Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, queda modificada de la siguiente manera:

Uno. El apartado 2 del artículo 23 queda redactado como sigue:

“2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda que no superen el importe máximo establecido por la Administración competente en función de la zona en la que se ubique la vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.

Esta reducción se verá incrementada en un 10% para las viviendas clasificadas en las que se hayan efectuado obras de mejora que les hayan hecho mejorar al menos dos categorías, de acuerdo con el certificado energético para edificaciones.

La reducción será del 100 por ciento, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples. El arrendatario deberá comunicar anualmente al arrendador, en la forma que reglamentariamente se determine, el cumplimiento de estos requisitos. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en este número en el párrafo anterior.”

Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 28, con la siguiente redacción:

“5. Para la determinación de rendimiento neto serán aplicables las reglas contenidas en el artículo apartado 2 del artículo 23 de esta Ley.”

Tres. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 38, pasando los actuales apartados 2 y 3 a ser 3 y 4, respectivamente, que queda redactado como sigue:

“2. Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de un inmueble propiedad del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de un inmueble destinado al alquiler de vivienda durante un plazo mínimo de diez años. Este beneficio debe aplicarse a los propietarios que alquilan en el marco de una actividad económica como a los que generan rendimientos del capital mobiliario.”

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 68, con la siguiente redacción:

“6. Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 30.000 euros anuales podrán deducirse el 10,05 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima de esta deducción será de:

a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales;

b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 30.000 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales.”

Artículo quinto. Modificación de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

Se añade un nuevo apartado diez al artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, con la siguiente redacción:

“Diez. Los inmuebles arrendados como vivienda habitual en las condiciones establecidas en el apartado 2 del artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.”

Artículo sexto. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La letra a) del artículo 91.Uno.2.10º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, queda redactada de la siguiente manera:

“a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular o para el alquiler como vivienda habitual.”

DISPOSICIONES ADICIONALES Y FINALES

Disposición adicional primera. Financiación de la vivienda dotacional y social.

En el plazo máximo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno elaborará y aprobará un plan estratégico de financiación crediticia del parque de vivienda dotacional y social, con las siguientes características mínimas:

1. El plan tendrá por objeto la financiación de la promoción y la oferta de viviendas dotacionales y sociales. En el caso de estas últimas, sólo contemplará la financiación de las destinadas al alquiler u otra forma de acceso temporal cuyo régimen de protección pública dure al menos diez años y dará prioridad a las promovidas sobre suelos de titularidad pública.
2. Sin perjuicio de la posible participación de otras entidades financieras colaboradoras, el plan priorizará la financiación proveniente de las entidades financieras en las que el Estado tenga titularidad exclusiva o mayoritaria o ejerza una posición de control.
3. El plan tendrá una duración mínima de cuatro años y programará al menos un volumen de financiación anual de 650 millones de euros.
4. A los tres meses del vencimiento de cada año de ejecución del plan, se publicarán en el portal de transparencia los resultados provisionales o definitivos del mismo, según sea el caso, con especificación de la financiación comprometida y aportada cada año y de las viviendas promovidas u ofertadas con ella, así como su tipología y régimen de protección pública, en su caso.

Disposición adicional segunda. Protocolos para garantizar las políticas públicas en materia de vivienda.

1. El Estado y el resto de administraciones públicas deberán cooperar para garantizar de forma efectiva el derecho a una vivienda digna y adecuada, de conformidad con lo establecido en la Constitución, en la Carta de Derechos fundamentales de la UE y en la

legislación estatal y autonómica, particularmente para las personas en riesgo de exclusión, así como el derecho a la tenencia de la propiedad y el disfrute pacífico por parte de su titular. A tal efecto, habrán de suscribir protocolos, con previsión financiera suficiente, para implementar los mecanismos de colaboración, coordinación y financiación que garanticen la efectividad de los citados derechos.

2. Los protocolos contemplarán la participación del Consejo General del Poder Judicial, la Fiscalía General del Estado, las diferentes Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, los Letrados de la Administración de Justicia con responsabilidades en la materia y los responsables de los Servicios Sociales de las Comunidades Autónomas y Administraciones locales.

3. Específicamente, se promoverá la creación de registros, en el ámbito territorial propio de cada Comunidad Autónoma, que incorporen el parque de viviendas sociales disponible para atender de manera rápida, ágil y eficaz las necesidades de las personas y familias en riesgo de exclusión residencial, así como los datos de localización de cada vivienda, su situación de ocupación y habitabilidad, las medidas o actuaciones de rehabilitación adoptadas y pendientes, las actuaciones a desarrollar por los servicios sociales y los procedimientos para la adjudicación a personas y familias en riesgo de exclusión residencial. Para la permanente actualización de los datos incorporados, y sin perjuicio de su gestión por las administraciones autonómicas, se facilitará la participación de las administraciones locales, así como el acceso, junto a los responsables de seguridad de ámbito nacional, de los responsables de seguridad de ámbito autonómico y local, en su caso.

4. Del mismo modo se establecerán instrumentos telemáticos de intercambio de información para la colaboración entre las diferentes Administraciones Públicas competentes que permitan acceder a datos relativos a procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria, desahucio o aquellos otros que deriven en el lanzamiento por ocupación ilegal, al objeto de prevenir situaciones de exclusión residencial.

5. Los protocolos previstos en esta disposición establecerán las actuaciones previas al lanzamiento que deberán desarrollarse por la comisión judicial en coordinación con el

resto de las administraciones implicadas y especialmente, los responsables de los servicios sociales de ámbito autonómico y local al objeto de dar cumplimiento a las finalidades previstas.

6. El Gobierno remitirá a las Cortes Generales con periodicidad trimestral información relativa al cumplimiento de las previsiones establecidas en esta disposición adicional y, específicamente, de los protocolos suscritos y de la financiación pública aportada para la efectividad de las medidas recogidas en los mismos.

Disposición final primera. Títulos competenciales.

1. El artículo primero de esta Ley es legislación civil, dictada al amparo del artículo 149.1.8ª de la Constitución española.
2. El artículo segundo contiene condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y bases de la ordenación de la economía, dictadas al amparo de los ordinales 1ª y 13ª, respectivamente, del artículo 149.1 de la Constitución.
3. El artículo tercero es legislación procesal dictada al amparo del artículo 149.1.6ª de la Constitución.
4. Los artículos cuarto a noveno se aprueban al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de hacienda general.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

ANTECEDENTES

- Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea.
- Constitución Española.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
- Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.
- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.