
Aportaciones del **Ayuntamiento de Barcelona** a la futura ley estatal de vivienda

Octubre de 2021



Ajuntament
de Barcelona

Índice

- 04** Ley de vivienda y modificaciones de la legislación urbanística
 - 40** Medidas en materia económico-presupuestaria
 - 42** Modificaciones de legislación fiscal
 - 58** Modificaciones de la ley de bases de régimen local
 - 60** Modificaciones de la ley de arrendamientos urbanos
 - 68** Modificaciones de la ley de contratos del sector público
-

Ley de vivienda y modificaciones de la legislación urbanística

01 Definición legal estatal del **SERVICIO PÚBLICO DE VIVIENDA**

Art XXX

1. La actividad pública en materia de vivienda dirigida a hacer efectivo el derecho a la vivienda constituye un servicio público.
2. De conformidad con el Derecho de la Unión Europea, las normas relativas a la competencia no serán de aplicación al servicio público de vivienda.
3. Las administraciones públicas deben garantizar que los servicios de vivienda de su competencia se prestan en unas condiciones mínimas y razonables de calidad y deben incluir cartas de servicio en el marco regulador del servicio público en materia de vivienda, que serán aprobadas por el órgano competente en la materia de cada una de ellas.
 - a/ *La organización y la forma de gestión del servicio.*
 - b/ *La identificación de los responsables de la gestión.*
 - c/ *Los estándares mínimos de calidad del servicio desglosados, en su caso, por categorías de prestaciones, y los indicadores e instrumentos para evaluar su aplicación. En ese sentido, deberán indicar el tiempo máximo de espera para la obtención de las prestaciones y las consecuencias de la superación de ese plazo.*
 - d/ *Las condiciones de acceso.*
 - e/ *Los derechos y deberes de los usuarios.*
 - f/ *El régimen económico aplicable, con indicación de las tasas y los precios públicos que sean de aplicación, en su caso.*
 - g/ *Las vías de reclamación o recurso de que disponen.*
 - h/ *Las vías establecidas para que los usuarios puedan obtener información y orientación con relación al servicio público.*
5. Las cartas de servicio tienen naturaleza reglamentaria. Su contenido es vinculante tanto para la administración como para los ciudadanos y puede ser invocado en vía de recurso o reclamación.
6. Se ofrecerá información sobre el servicio público de vivienda, que será veraz, objetiva y actualizada y se publicará de forma clara, estructurada, comprensible y fácilmente localizable, mediante los portales de transparencia a que se refiere

la legislación en materia de transparencia, buen gobierno y participación ciudadana.

7. Periódicamente, las administraciones públicas realizarán una evaluación de las políticas de vivienda a efectos de identificar los necesarios ajustes y calibrar la eficacia de las medidas contenidas en la legislación vigente.

02 Definición legal estatal de las FACULTADES Y DEBERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

Art XXX

1. El derecho de propiedad de una vivienda, que atribuye las facultades de disposición y uso y disfrute, comprende con carácter general los deberes siguientes:
 - a/ *Conservarla, rehabilitarla y realizar mejoras para que esté en condiciones de uso efectivo y adecuado.*
 - b/ *No mantenerla en estado de desocupación permanente o injustificada.*
 - c/ *No acordar, promover o permitir la sobreocupación ni la utilización cuando tenga la condición de infravivienda.*
 - d/ *Destinarla a los usos permitidos legal o reglamentariamente, acordes con su calificación urbanística y una vez cumplidos los actos de control administrativo exigidos para ejercer la actividad.*
 - e/ *Destinarla al uso de vivienda habitual en los ámbitos con fuerte demanda residencial y con necesidad acreditada de vivienda, cuando lo establezca el planeamiento territorial o urbanístico (o los planes de vivienda).*
 - f/ *Subordinar su uso y explotación a las obligaciones normativas establecidas en garantía de un desarrollo urbanístico sostenible del lugar en el que se encuentran, garantizando en todo caso la cohesión social y evitando la dispersión territorial.*
2. El alcance de estos deberes se establece en esta ley y en la legislación de vivienda, del suelo y rehabilitación urbana, y urbanística.
3. El incumplimiento de estos deberes habilitará a la Administración competente en materia de vivienda para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, los requerimientos para que se cumplan y

la declaración de incumplimiento, la inscripción de los actos administrativos en el Registro de la Propiedad, la ejecución subsidiaria, la expropiación del bien o el alquiler forzoso por incumplimiento de la función social de la propiedad con minoración del importe del justiprecio, y la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o del régimen de cesión temporal para su incorporación al parque público de viviendas.

03 Definición estatal del RÉGIMEN DE ACTIVIDADES DE ENTIDADES PRIVADAS EN MATERIA DE VIVIENDA (VIVIENDA COMO SERVICIO DE INTERÉS ECONÓMICO GENERAL)

Art XXX

1. Se reconoce la libre iniciativa empresarial para el ejercicio de las actividades de vivienda en la presente ley.
2. La vivienda constituye un servicio de interés económico general.
3. Corresponde a los poderes públicos la regulación y el control de las actividades de vivienda, estableciendo las necesarias obligaciones de servicio público en garantía del interés general.
4. Las empresas encargadas de la gestión del servicio de interés económico general de vivienda quedarán sometidas a las normas de los Tratados de la UE, en especial a las normas sobre competencia, en la medida en que la aplicación de dichas normas no impida, de hecho o de derecho, el cumplimiento de la misión específica a ellas confiada
5. El soporte financiero público que reciban empresas privadas que desarrollen el servicio de interés económico general de vivienda no se considerará ayuda pública si se trata de compensaciones por el cumplimiento de obligaciones de servicio público, de acuerdo con el Derecho de la Unión Europea.

04 EL DERECHO A LA VIVIENDA Y SU EXTENSIÓN AL DISFRUTE DEL ENTORNO URBANO.

Artículo 5. Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

Al **acceso y disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible**, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

El disfrute de la vivienda comprende el derecho de disponer de un entorno urbano sostenible y equilibrado compatible con los principios de cohesión territorial y social, procurando que esté suficientemente dotado; lo que podrá alcanzar la protección, en su caso, de los elementos característicos y singulares del tejido urbano para el aseguramiento de su adecuada preservación.

05 Creación y naturaleza jurídica del CONSEJO TRIPARTITO DE LA VIVIENDA

Art XXX

Creación del Consejo Tripartito de la Vivienda

1. Se crea el Consejo Tripartito de la Vivienda con la composición, organización y funciones que se determinan en la presente Ley.
2. El Consejo es un órgano consultivo independiente. Su función es asesorar al Gobierno, a través del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda, respecto de los asuntos descritos en las secciones siguientes.
3. El Consejo Tripartito de la Vivienda se configura como un ente de derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad, autonomía orgánica y funcional para el cumplimiento de sus fines, estando adscrito al Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda.

4. El Consejo tendrá su sede en Madrid.

Composición

1. El Consejo estará integrado por 46 miembros, incluido su Presidente. De ellos, 12 compondrán el Grupo Primero en representación de las entidades representativas de las personas inquilinas e hipotecadas, 12 el Grupo Segundo, en representación de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, y 12 el Grupo Tercero, de las corporaciones públicas con funciones directamente relacionadas con el acceso a la vivienda, por último, el Grupo Cuarto integrado por expertos de reconocido prestigio del ámbito de la vivienda.
2. Los miembros del Consejo representantes del Grupo Primero serán designados por las de mayor representatividad tanto de los inquilinos como de las personas hipotecadas, que hayan obtenido la condición de representatividad.
3. Los miembros del Consejo representantes del Grupo Segundo serán designados por las organizaciones representativas de la oferta de vivienda inmobiliaria, sea en alquiler o compraventa que gocen de capacidad representativa, en proporción a su representatividad.
4. Los miembros del Consejo representantes del Grupo Tercero serán propuestos por el Gobierno de España, entre las corporaciones del sector público estatal, autonómico o local, con especial atención a las entidades públicas efectivamente oferentes de vivienda pública.
5. Los expertos serán nombrados por el Gobierno de la Nación a propuesta del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda, previa consulta a las organizaciones representadas en el Consejo, entre personas con una especial preparación y reconocida experiencia en el ámbito de la vivienda.
6. Los miembros del Consejo, en el ejercicio de las funciones que les corresponden, actuarán con plena autonomía e independencia.

Funciones y atribuciones

1. Son funciones del Consejo:

1.1 Emitir dictamen con carácter preceptivo sobre:

- a/ *Anteproyectos de Leyes del Estado y Proyectos de Reales Decretos Legislativos que regulen materias de vivienda y Proyectos de Reales Decretos que tengan una especial trascendencia en la regulación de las indicadas materias.*
- b/ *La Ley de Presupuestos Generales del Estado en lo referente al gasto público en materia de vivienda.*
- c/ *El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación o instrumentos de naturaleza análoga.*
- d/ *El reparto de fondos europeos que reciba o planee recibir el Reino de España entre Administraciones Públicas y, en su caso, entidades privadas que colaboren con el sector público en la provisión de vivienda asequible y en la rehabilitación del parque existente.*

e/ *Anteproyectos de Ley o Proyectos de disposiciones administrativas que afecten a la organización, competencias o funcionamiento del Consejo.*

f/ *Cualquier otro asunto que, por precepto expreso de una Ley, haya que consultar al Consejo.*

1.2 Emitir dictamen en los asuntos que, con carácter facultativo se sometan a consulta del mismo por el Gobierno de la Nación o sus miembros.

1.3 Elaborar, a solicitud del Gobierno o de sus miembros, o por propia iniciativa, estudios o informes que, en el marco de los intereses económicos y sociales del ámbito de la vivienda que son propios de los interlocutores sociales.

1.4 Regular el Régimen de organización y funcionamiento internos del Consejo de acuerdo con lo previsto en la presente Ley.

1.5 Dinamizar el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda, con el objetivo de que todas las Administraciones Públicas actuantes en materia de vivienda compartan información, así como que el Sector Público publique información de mercado objetiva, de calidad y regular para que las partes en los contratos de vivienda los negocien y acuerden previamente adecuadamente informados.

1.6 Elaborar y elevar anualmente al Gobierno, dentro de los cinco primeros meses de cada año, una Memoria en la que se exponga sus consideraciones sobre la situación del mercado de la vivienda y de la garantía del derecho a la vivienda de la nación.

2. Participar en la elaboración, junto con el Instituto Nacional de Estadística y el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda, el marco estatal de estadística de la vivienda, incluyendo el proceso de elaboración del índice estatal de precios de alquiler, así como colaborar con las CCAA que decidan desarrollar sus propios indicadores.

3. Evaluar la política de control de rentas de forma anual y adicionalmente cualquier política relacionada con la materia de vivienda.

4. El Consejo, a través de su Presidente, podrá solicitar información complementaria sobre los asuntos que con carácter preceptivo o facultativo se le sometan a consulta, siempre que dicha información sea necesaria para la emisión de su dictamen.

5. El Consejo deberá emitir su dictamen en el plazo que se fije por el Gobierno o los Ministros, en su caso, en la orden de remisión del expediente o en la solicitud de consulta.

06 Regulación e incentivos de las ASOCIACIONES DE ARRENDADORES E INQUILINOS

Art XXX

Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios

1. Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios deberán constituirse y registrarse, de acuerdo a la normativa sobre asociaciones, de manera voluntaria, libre y solidaria, sin ánimo de lucro, y con el fin común de representar sus intereses generales y particulares respectivos derivados de la relación arrendaticia.

2. El departamento competente del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda llevará un registro de asociaciones y federaciones de arrendadores y de arrendatarios. Para inscribirse, estas asociaciones deberán hacer constar en sus Estatutos y cumplir efectivamente los requisitos siguientes:

a/ *Proveer contratos de alquiler tipo y recomendados, donde se incluya, como mínimo la cláusula de sumisión a arbitraje de las disputas ante el Tribunal Arbitral de Alquiler.*

b/ *Reportar al Registro de alquileres los casos de abuso de arrendatarios y de arrendadores de los que tengan constancia.*

c/ *Presentar un mecanismo y metodología adecuados para crear el índice de renta referenciada.*

d/ *Asumir la obligación de informar a la Administración competente y a las partes de la legalidad de los contratos de alquiler, incluyendo cláusulas abusivas, las condiciones mínimas de habitabilidad y de eficiencia energética. El incumplimiento de alguna de estas obligaciones causará baja de la entidad en el Registro de asociaciones y federaciones de arrendadores y de arrendatarios.*

3. Las principales funciones que podrán cumplir las asociaciones de arrendadores y arrendatarios serán las siguientes:

a/ *Informar, formar y asesorar en el ámbito de los arrendamientos urbanos, especialmente sobre los derechos y obligaciones de las partes y sobre el estado físico y jurídico de la vivienda (por ejemplo, cláusulas abusivas, imputación de gastos, fijación de renta / incrementos, consulta del estado registral de la finca, etc).*

b/ *Tener presencia en los órganos de consulta y participación en los que se reconozcan asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de los arrendadores y arrendatarios (como la adopción de un sistema de renta referenciada, Registro de malas prácticas arrendaticias).*

- c/ Ejercer las correspondientes acciones judiciales o extrajudiciales en defensa de sus socios, asociaciones o de sus intereses generales, colectivos o específicos (reclamaciones hacia los arrendadores / arrendatarios, comunidad de propietarios, Administración pública, etc.).*
 - d/ Propiciar y participar en la resolución extrajudicial de conflictos (mediación / arbitraje) entre arrendadores y arrendatarios.*
 - e/ Ser consultadas en audiencia en el procedimiento de elaboración de disposiciones generales que puedan afectar a los intereses que representan.*
 - f/ Elaborar y colaborar en la elaboración de encuestas y estadísticas del sector.*
 - g/ Integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan fines idénticos y ámbito territorial más amplio.*
4. Las Cámaras de la Propiedad Urbana podrán desarrollar las funciones propias de las asociaciones de arrendadores. El Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda deberá fomentar la constitución de asociaciones de arrendatarios e impulsar las políticas necesarias para contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el apartado 3.

07 DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE EDIFICIOS COMPLETOS

Art XXX.

Derecho de adquisición preferente para políticas de vivienda en áreas con mercado tensionado.

1. Las administraciones competentes en materia de vivienda, para incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales y asequibles y para evitar la expulsión de ocupantes u otros procesos especulativos, en las áreas con mercado tensionado, podrán delimitar áreas en las que podrán ejercer derechos de adquisición preferente sobre las transmisiones de edificios o parte de estos destinados a uso principal de vivienda, siempre que la transmisión afecte a dos o más viviendas, así como en los otros supuestos que determine la legislación aplicable, en su caso, según lo dispuesto en el artículo 25.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La delimitación exigirá una memoria justificativa y la correspondiente información pública.

2. Los derechos de adquisición preferente podrán ejercerse por las administraciones en beneficio de otras administraciones, entidades públicas, entidades sin ánimo de lucro y promotores sociales, de acuerdo con la legislación aplicable.
3. La administración titular del derecho de adquisición preferente podrá ejercer este derecho en el plazo de dos meses de la notificación de la declaración de intención de enajenar el inmueble en la que se deberán precisar el precio y las otras condiciones de la transmisión. Asimismo, si justificadamente expresa su desacuerdo con el precio establecido en la declaración, deberá notificarlo al propietario en el plazo de un mes indicando el precio que propone.
4. Cuando la Administración requiera a los tenedores para inspeccionar el estado de conservación de un edificio afectado o a los propietarios para aportar información sobre los ocupantes y sus títulos, el plazo mencionado queda suspendido entre la notificación del requerimiento y la práctica de la actuación inspectora o la recepción de la documentación, sin que la suspensión del plazo pueda ser superior a quince días si la actuación se practica más allá de este plazo por causas imputables sólo a la Administración.
5. En defecto de mutuo acuerdo sobre el precio del inmueble entre la administración titular del derecho de adquisición preferente y el propietario, dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación del desacuerdo de la administración con el precio de la declaración, el precio será determinado por el jurado de expropiación forzosa de acuerdo con las reglas y el procedimiento de fijación del justiprecio y considerando los precios en la zona de las transmisiones de bienes de naturaleza equivalente, con las adaptaciones correspondientes a la naturaleza del procedimiento.

Una vez que sea firme en vía administrativa la resolución del jurado, en el plazo máximo de un mes, la administración titular del derecho de adquisición preferente y el propietario podrán aceptar este precio y acordar la transmisión. Se entenderá que hay conformidad con la formalización de la transmisión, según el precio establecido por el jurado, si en el indicado plazo de un mes no notifican fehacientemente a la otra parte la renuncia al ejercicio del derecho o a la transmisión.

En cualquier momento la administración titular del derecho de adquisición preferente o el propietario que proyecta la transmisión pueden renunciar a ejercer el derecho o a la transmisión del inmueble.

Si la administración titular del derecho de adquisición preferente ha renunciado al ejercicio de su derecho antes de la fijación del precio por el jurado, el propietario puede realizar la venta del bien al precio indicado en la declaración de intención de enajenar. Si el propietario no ha formalizado la transmisión dentro del plazo de tres años a contar de la renuncia al derecho de adquisición preferente, deberá formular y notificar una nueva declaración de intención de enajenar.

En caso de que la administración titular del derecho de adquisición preferente haya renunciado a ejercer su derecho sobre un bien que tenga ya determinado el precio por resolución del jurado de expropiación, no podrá volver a ejercer este derecho sobre el mismo bien durante un plazo de cinco años, si el propietario, dentro del citado plazo, realiza la venta del bien al precio fijado por el jurado, con las actualizaciones procedentes.

Si la Administración ejerce el derecho de adquisición preferente, el plazo para formalizar la adquisición del bien afectado es de tres meses a partir de la notificación correspondiente o del acuerdo sobre la transmisión.

6. El procedimiento previsto en los puntos 3 y 4 de este artículo será objeto de desarrollo reglamentario y podrá ser aplicable a los otros derechos de adquisición preferente previstos en la legislación de vivienda, de acuerdo con esta legislación.

Derecho de adquisición preferente sobre viviendas adquiridas en procesos de ejecución hipotecaria

1. Las administraciones competentes en materia de vivienda, en áreas con mercado tensionado, podrán someter la transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que hayan sido adquiridos está sujeta al derecho de tanteo y retracto. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas.
2. El ejercicio de este derecho se regula de acuerdo con lo previsto en el artículo XXX.

08 **Modificación del artículo 20 TRLSRU: CRITERIOS BÁSICOS DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (RESERVAS ESTATALES DE SUELO PARA VPO DE ALQUILER Y CALIFICACIÓN PERMANENTE DE LA VIVIENDA PROTEGIDA)**

Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

- a/ Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta 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. Se asegurará la disposición de una oferta de vivienda a precios asequibles suficiente y adecuada a las necesidades sociales, combinando los regímenes de tenencia de vivienda, mediante la promoción de vivienda, encaminada, entre otros objetivos, a la formación de parques públicos de vivienda preferentemente en régimen de alquiler, para lo cual será posible establecer un régimen de protección pública de la vivienda sujeta a calificación permanente en régimen de alquiler y de renta asequible.

La reserva del párrafo anterior será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 60 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 40 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Las dos terceras partes de la edificabilidad correspondiente a esta reserva en suelo rural y las tres cuartas partes de la reserva en suelo urbanizado deberán destinarse permanentemente a vivienda sujeta a un régimen de protección pública de alquiler que no podrán implicar alquileres superiores al 30% de los ingresos de los inquilinos.

Las CCAA podrán establecer por ley porcentajes superiores si lo estiman necesario en relación a la generación y mantenimiento de un parque suficiente de vivienda social y asequible.

Las viviendas resultantes de estas reservas de vivienda de protección pública para alquiler mínimas estatales, así como las que establecidas por las Comunidades Autónomas en el ejercicio de su competencia en materia de vivienda, sea cual fuere su promotor, tipología o régimen de ayudas públicas según las normas autonómicas correspondientes, tendrán la calificación permanente de protección pública y no podrán descalificarse.

Las CCAA solo podrán establecer legalmente excepciones a la calificación permanente de las viviendas de protección pública de alquiler únicamente en relación a los supuestos de realojo por actuación urbanística o expropiatoria.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente, sólo cuando se justifique la suficiencia presente y futura del parque existente o programado de vivienda social y/o asequible una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

- b/ Destinar suelo adecuado y suficiente a usos productivos de forma equilibrada y coherente con el entorno para asegurar la mejor consecución de los principios de sostenibilidad y de cohesión social, económica y ambiental.

09 Incorporar nuevos párrafos al artículo 3.4 del TRLSRU (**GENERACIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN LA CIUDAD CONSOLIDADA**, destino permanente a primer domicilio y residencia habitual de una parte del parque de vivienda en nuestras ciudades, vivienda turística y otras acomodaciones temporales)

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.
5. La ordenación territorial y urbanística constituyen razones imperiosas de interés general a los efectos del establecimiento de limitaciones o de requisitos al libre establecimiento de las actividades de servicios en los términos dispuestos por la legislación en la materia.
6. El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a acceder y disfrutar de una vivienda digna y adecuada, incluyendo la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección, en los términos que disponga la legislación en la materia y con independencia de los tipos de actuaciones sobre las que se planifiquen u ordenen.

El planeamiento territorial y urbanístico en aras de evitar la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento estable y la segregación urbana, debe establecer las limitaciones y prohibiciones necesarias, respecto de aquellas viviendas y habitaciones que no se dirigen a satisfacer el derecho a la vivienda, al que es inherente el carácter estable que caracteriza la residencia habitual, sino a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones. La explotación de las viviendas con este destino turístico o vacacional tendrá carácter temporal y estará, en todo caso, sometido a un régimen previo de autorización.

El planeamiento territorial y urbanístico, para asegurar el desarrollo urbanístico sostenible, debe intervenir en el mercado inmobiliario estableciendo las limitaciones y prohibiciones necesarias para evitar la destrucción de la diversidad social y el desplazamiento de los habitantes habituales en aquellos ámbitos urbanos en los que se demuestre que ese efecto es causa directa de la evolución de los precios de acceso a la vivienda.

10 Modificación del art 52 del TRLSRU 2015 en materia de **PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO**

Artículo 52. Destino de los Patrimonios Públicos de Suelo.

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a la compra o captación de vivienda privada para destinarla temporal o definitivamente a parque público de vivienda en alquiler, que en los municipios con fuerte demanda residencial y necesidad acreditada de vivienda deberá conllevar un régimen de calificación permanente de protección pública. Todo ello sin perjuicio de la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico establecida en el artículo 18.2 a).

Podrán ser destinados, salvo en los municipios con fuerte demanda residencial y necesidad acreditada de vivienda también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda,
 - a/ *Quedan vinculados a la obligación de conformación progresiva del parque público de vivienda en régimen de alquiler. A estos efectos, los terrenos podrán permutarse por viviendas construidas al efecto de su incorporación a dicho parque.*
 - b/ *No podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, para un fin ajeno a lo establecido en la letra anterior ni por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.*

11

Modificación de la Disposición adicional 4 del TRLSRU 2015 en materia de PATRIMONIO DEL ESTADO

Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patrimonio del Estado.

1. Los terrenos del patrimonio del Estado destinados por la ordenación territorial o urbanística para su destino a uso de vivienda sometida a algún régimen de protección que permita tasar su precio de venta o alquiler quedarán vinculados a la conformación progresiva del parque público de vivienda en régimen de alquiler según lo dispuesto en el artículo X de la Ley del Derecho a la Vivienda. A estos efectos, se podrán establecer los convenios de colaboración para la su puesta a disposición de los suelos o de las viviendas resultantes a favor del Ayuntamiento o Comunidad Autónoma que corresponda.
2. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 52 de esta ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

12

OBJETIVOS DE SOLIDARIDAD URBANA. Obligaciones jurídicas para las Administraciones Públicas de creación de un parque estable de vivienda asequible

Art XXX

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda en todo el territorio todos los municipios de más de 5.000 habitantes deben disponer, en el plazo de veinte años desde la aprobación de esta ley, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales de como mínimo el 15% respecto al total de viviendas principales existentes, considerando las circunstancias propias de cada municipio y de acuerdo con el calendario que se establezca normativamente.
2. El crecimiento del número de viviendas establecido por el apartado 1 obtenido en cada quinquenio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición

no puede ser inferior al 25% del número de viviendas que falten para llegar al objetivo final de como mínimo el 15% del total de viviendas principales.

3. Los instrumentos de planificación y fomento del derecho a una vivienda digna y asequible deberán prever un régimen de protección pública de la vivienda sujeta a calificación permanente en régimen de alquiler y de renta asequible; y los instrumentos de ordenación urbanística en los municipios con fuerte demanda residencial y necesidad acreditada de vivienda habitual, deberán reservar como mínimo para esa tipología de vivienda protegida un 40% en suelo rural y un 30% en suelo urbanizado del total edificabilidad calificada como/o reservada a vivienda protegida en dichos instrumentos de ordenación.
4. Deberán estar sujetas a calificación permanente sin posibilidad de descalificación las viviendas protegidas que se promuevan en la aplicación de los recursos y el ejercicio de los derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18 LSRU, en los municipios con fuerte demanda residencial y necesidad acreditada de vivienda habitual.
5. Los municipios pueden mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y deben procurar que la nueva aportación de viviendas de protección oficial quede repartida de modo equivalente entre todos

Artículo XXX

La legislación de vivienda y urbanismo, tomando en consideración las obligaciones jurídicas que establece esta Ley para la creación de un parque estable de vivienda asequible y las diversas políticas públicas que permiten alcanzar sus objetivos, establecerá:

- a. Los criterios para establecer el porcentaje de ayudas destinadas a la tipología de vivienda protegida sujeta a calificación permanente en régimen de alquiler en los instrumentos de planificación y fomento del derecho a una vivienda digna y asequible y la forma de motivar la decisión, y
- b. Los criterios para establecer el porcentaje de la reserva de edificabilidad destinada a la tipología de vivienda protegida que hace referencia el apartado anterior, en relación al resto de tipologías de vivienda protegida, en los instrumentos de ordenación urbanística.

13 RÉGIMEN TEMPORAL DE CONTENCIÓN Y MODERACIÓN DE ALQUILERES DE VIVIENDA EN ZONAS DE DEMANDA TENSIONADA

Artículo X. Objeto y ámbito de aplicación

1. El objeto de la presente ordenación es regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurren las siguientes circunstancias:
 - a/ Que la vivienda arrendada esté destinada a residencia habitual y permanente del arrendatario.
 - b/ Que la vivienda arrendada esté situada en un área urbana que haya sido declarada previamente como área con mercado tensionado de vivienda.
2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente regulación los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta, siempre que las rentas pactadas no superen el índice oficial de referencia para el alquiler publicado por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda y, en cualquier caso, los siguientes contratos de arrendamiento:
 - a/ Los que tienen por objeto viviendas sujetas a un régimen de protección oficial.
 - b/ Los que tienen por objeto viviendas pertenecientes al Fondo de Vivienda social, las que se integran en redes públicas de viviendas o están adheridas a programas de vivienda de las Administraciones Públicas.
 - c/ Los que tienen por objeto viviendas sociales y/o destinadas a finalidades asistenciales por entidades del tercer sector o dependientes de las Administraciones públicas.
 - d/ Los que se suscriban de acuerdo con disposiciones legales y constituyan un alojamiento o alquiler social de carácter obligatorio.
 - e/ Las viviendas arrendadas de más de 150 m² útiles o con una renta que supere 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional. A efectos de la aplicación de la presente ley se entiende por metros cuadrados útiles la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Artículo Y. La declaración de las áreas con mercado tensionado de vivienda

1. Se deberán declarar áreas urbanas con mercado tensionado de vivienda los municipios o partes de los mismos en los que exista un especial riesgo para el abastecimiento suficiente de vivienda de alquiler para la población en condiciones que la hagan asequible y, con ello se ponga en peligro la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. Esta situación de riesgo puede venir determinada por el cumplimiento de cualquiera de las siguientes condiciones, sin perjuicio de que puedan ser ampliadas por las administraciones competentes en materia de vivienda:
 - a/ Que el índice oficial de referencia de los precios de alquiler de viviendas de la zona, determinado por la Comunidad Autónoma correspondiente o en su defecto por el publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda, experimenten un crecimiento sostenido claramente superior a la media del territorio de la comunidad autónoma respectiva.
 - b/ Que la carga media del coste del alquiler de la zona supere el 30 por ciento de los ingresos medios o del presupuesto personal o familiar en la comunidad autónoma respectiva.
 - c/ Que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado en los 5 años anteriores a la declaración como área con mercado tensionado de vivienda, un crecimiento interanual acumulado al menos 3 puntos porcentuales por encima de la tasa interanual del índice de precios al consumo de la comunidad autónoma correspondiente.
2. Serán indicadores de la situación descrita en el artículo anterior, además de los que puedan añadir los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, y en su caso los ayuntamientos de Madrid y Barcelona, los siguientes:
 - a/ Que exista una fuerte demanda de vivienda en alquiler no satisfecha según los datos de los registros de demandantes de vivienda autonómicos u de otros registros oficiales de carácter autonómico o local.
 - b/ Que haya disponibles menos viviendas vacantes a precio asequible en relación con la media del territorio de la comunidad autónoma respectiva.
 - c/ Que las rentas de alquiler sean claramente superiores a la media de rentas de la zona, según los datos oficiales existentes o supongan una carga desproporcionada respecto de los ingresos medios de las unidades de convivencia de la zona. Se considerará en todo caso que existe una carga desproporcionada cuando las unidades de convivencia deban dedicar más del 30 por ciento de sus ingresos al pago de la renta de alquiler.
 - d/ Que se esté produciendo un proceso de gentrificación por la expulsión de los vecinos de la zona debido al incremento constante de las rentas de los alquileres.
 - e/ Que las rentas de los alquileres de vivienda habitual se hayan incrementado un 15% o más en los últimos cuatro años.
3. La declaración de áreas urbanas con mercado tensionado de vivienda corresponderá a las Comunidades Autónomas dentro de su respectivo ámbito territorial, pudiendo partir la iniciativa para dicha declaración de los propios municipios afectados. En los municipios de Madrid y Barcelona, en virtud de sus regímenes especiales, la

declaración corresponderá a los respectivos ayuntamientos, mediante acuerdo del Pleno de la correspondiente corporación.

4. Para formular la declaración se requerirá un informe previo del Ayuntamiento afectado y una memoria que justifique sus motivos y objetivos, en la que se acredite el cumplimiento de los requisitos del artículo Y, y, en su caso, en las normas que se dicten en su desarrollo. El informe deberá contener la información necesaria para conocer la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, servirán para medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. Se observarán los trámites de consulta, audiencia e información pública previstos en el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general, con especial atención a las entidades representativas de la oferta y demanda de vivienda.
5. Por razones de interés público, y dadas las características y el dinamismo del mercado inmobiliario, los procedimientos para la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso pueden tramitarse por vía de urgencia. La declaración, así como sus posibles revisiones deberán publicarse en el diario oficial de la Comunidad Autónoma y en los portales de transparencia de ésta y del municipio afectado.
6. La declaración de un municipio o parte del mismo como área urbana con mercado tensionado de vivienda será excepcional y tendrá carácter temporal, no pudiendo exceder sus efectos de un plazo de 5 años desde su publicación en el diario oficial de la Comunidad Autónoma. La declaración puede ser revisada, para acortar su duración o para dejarla sin efecto, si cambian las circunstancias que la motivaron, y también puede ser prorrogada, una o más veces, si la situación lo justifica y se acredita esa necesidad, por un período máximo de tiempo no superior a su duración inicial de cinco años.
7. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como área urbana de mercado tensionado de vivienda conllevará la obligación de redactar, por parte de la Administración competente de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo para un periodo de referencia de cinco años. Además, este plan deberá prever medidas de fomento de alquiler social y/o asequible y deberá reconocer incentivos a los arrendadores para favorecer la oferta del mercado de alquiler y la rehabilitación de las viviendas afectadas por la Ley.
8. La Administración General del estado y las administraciones locales podrán instar a las Comunidades Autónomas a regular un área de mercado tensionado de vivienda. La Comunidad Autónoma podrá establecer tal regulación o encomendar su articulación a la administración local solicitante, dictando resolución al respecto dentro de las seis semanas siguientes a la solicitud. Transcurrido el plazo de seis semanas sin resolución autonómica expresa, la administración solicitante quedará encargada de establecer en nombre de la Comunidad Autónoma correspondiente, la regulación del área tensionada propuesta.
9. En todo caso, deberán declararse el área urbana con mercado de tensionado de vivienda del municipio o partes del mismo que lo insten cuando concurren dos de los requisitos contenidos en el artículo Y.1, siempre y cuando se den, además, tres de los indicadores descritos en el artículo Y.2.

10. El Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda debe desarrollar un programa específico que afecte, como mínimo, a las áreas urbanas declaradas de mercado de vivienda tensionado que modificará o anejará a los planes estatal de vivienda vigentes y habilitará al Estado para:

- a/ *Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible.*
- b/ *El diseño y adopción de medidas fiscales o de financiación específicas que favorezcan la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.*
- c/ *El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro de los planes estatales de vivienda vigentes, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.*
- d/ *Otorgan carácter preferente en la concesión de las ayudas públicas a la rehabilitación a los arrendadores afectados por las limitaciones contempladas en la Ley.*

Artículo Z El régimen de contención de rentas

1. La renta será la que libremente estipulen las partes, excepto en los contratos de arrendamiento de viviendas ubicadas en áreas declaradas con mercado de tensionado de vivienda, en cuyo caso quedarán sometidas a las limitaciones establecidas legalmente.
2. En los contratos de arrendamiento de vivienda que se concluyan en un área con mercado tensionado de vivienda y estén comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente ley, la renta pactada al inicio del contrato está sujeta a las siguientes condiciones:
 - a/ *No puede sobrepasarse el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano, que se calculará de acuerdo al índice oficial de referencia para el alquiler del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda, o al índice oficial elaborado, en función de su competencia en materia de vivienda, por cada Comunidad Autónoma. En caso de existir los dos índices, estatal y autonómico, tendrá preferencia este último.*
 - b/ *No puede sobrepasarse la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, actualizada en cualquier caso de acuerdo con el índice de garantía de competitividad, aplicado de forma acumulada en el período transcurrido entre la fecha de celebración del anterior contrato de arrendamiento y la fecha de celebración del nuevo contrato, si la vivienda afectada se ha arrendado en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente Ley. Este último criterio no será de aplicación en los siguientes supuestos:*
 - > *Existencia de relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad entre las partes que formalicen el contrato de arrendamiento anterior al que se pretende formalizar, antes de la entrada en vigor de esta ley.*
 - > *Formalización del contrato de arrendamiento en relación con viviendas inicialmente excluidas de la aplicación de esta ley, cuando cese el régimen especial de determinación de rentas que les fuese de aplicación.*

En todo caso, en los supuestos señalados, la renta pactada en el nuevo contrato de arrendamiento no podrá superar el índice oficial de referencia correspondiente. Además, se considerará, si no hubiera acuerdo escrito previo en sentido contrario, que los gastos generales de la vivienda y los anexos de la misma están repercutidos en la renta acordada, no pudiéndose así pactar en un nuevo contrato la asunción de éstos por la parte arrendataria.

3. Los índices oficiales de referencia de precios de alquiler aplicables en las áreas declaradas con mercado tensionado de vivienda que sean elaborados por la Comunidad Autónoma deberán realizarse con metodologías objetivas y estarán sujetos a revisión periódica.
4. En defecto de estos, se aplicará el índice oficial de referencia de los precios de alquiler de viviendas publicado por Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda.
5. El precio del alquiler en los supuestos del artículo ZZZ 2.a podrá modularse ponderando circunstancias como el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda, su antigüedad, altura, accesibilidad o no mediante ascensor, eficiencia energética, proximidad de acceso a transporte y servicios públicos, inclusión o no de mobiliario o de anexos, zonas comunitarias de uso compartido, renta familiar disponible de la zona, y otras que puedan resultar relevantes según determine el departamento de la comunidad autónoma competente en materia de vivienda. En ningún caso podrá incrementar en más del 10% el precio del índice de referencia.
6. Sin perjuicio de los que establezcan las normas de las Comunidades Autónomas dictadas en virtud de su competencia en materia de vivienda, quedan excluidas del régimen de contención de rentas durante 7 años los contratos cuyo objeto sean viviendas de nueva edificación que vayan a ser usadas y arrendadas por primera vez. Se entiende, a los efectos de esta norma, como primer uso y arrendamiento el plazo máximo de 3 años desde que se obtuvo el certificado de final de obra. La exclusión podrá extenderse también a los contratos de viviendas que vayan a ser arrendadas por primera vez después de un proceso de rehabilitación integral en los casos y bajo las condiciones que establezca la declaración de área urbana con mercado tensionado de vivienda.
7. Sin perjuicio de lo que establezcan las normas de las Comunidades Autónomas dictadas en virtud de su competencia en materia de vivienda, la realización de obras de mejora por el arrendador en la vivienda o en el edificio en el que está situada, permitirá elevar la renta en los términos establecidos por el artículo 19 de la Ley 29/1994, de 24 de diciembre de arrendamientos urbanos, aunque con ello se sobrepase el límite establecido en el apartado 2 del presente artículo. En ningún caso podrán realizarse incrementos de renta por las obras de conservación y mantenimiento realizadas en la vivienda.
8. En el supuesto de que una misma vivienda pudiera ser objeto de diversos contratos de arrendamiento de vigencia simultánea que afecten a partes concretas de la vivienda mencionada, la suma de las rentas acordadas no podrá superar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda, determinada conforme a los apartados anteriores. Para ello, en cada uno de los contratos se deberá hacer constar el importe de la de la renta de los otros contratos suscritos, acreditando de este modo que la suma total no supera la renta máxima aplicable.
9. En los contratos sujetos a régimen de contención de renta, ésta sólo podrá ser revisada en los términos previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

10. Las Comunidades Autónomas, en virtud de competencia en materia de vivienda, podrán aprobar su propia normativa sobre contención y moderación de las rentas de alquiler que, en cuanto a la determinación de la renta, en todo caso tendrá que respetar las limitaciones contenidas en los artículos ZZZ 1 y ZZZ 2 de esta Ley. Además, podrán contemplar el siguiente mecanismos de contención y moderación de rentas:

Tabla de precios correctores: Se permite la creación de una comisión de expertos, formada por los agentes intervinientes en el mercado de alquiler, las asociaciones de arrendadores y arrendatarios y la Administración competente para acordar los valores que deben aplicarse para aumentar o reducir la renta establecida por los índices oficiales de referencia según las características concretas de la vivienda que influyen significativamente sobre el precio, según la tipología de las viviendas del territorio. La adopción de estos acuerdos debe fundamentarse en estudios de expertos sobre la influencia de las características y equipamientos de las viviendas en las fluctuaciones de los precios en las viviendas. La renta a satisfacer en los contratos de arrendamiento a los que se apliquen los valores correctores acordados no puede superar en más de un 10% el índice de referencia oficial aplicable a dicha vivienda.

Artículo XX. Gastos generales y servicios individuales

Si la vivienda no ha estado arrendada durante los últimos 5 años o en el último contrato vigente en ese período existía acuerdo legal por el que la parte arrendataria asumía el pago de los gastos generales y de los servicios individuales:

1. Las partes podrán pactar también la asunción de gastos generales y servicios individuales por la parte arrendataria de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. En este caso se harán constar de forma desglosada, en cada pago, la renta y los gastos asumidos por el arrendatario.
2. En el plazo de un mes desde la finalización del año natural, el arrendador ha de elaborar y remitir al arrendatario la liquidación de los gastos realmente satisfechos por la vivienda arrendada durante el año anterior y, si fueran inferiores a los pactados, reintegrar al arrendatario la diferencia correspondiente.

Artículo YY. Información a los arrendatarios

1. Es necesario informar del valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas aplicable en todos los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y permanente.
2. Es necesario informar de la aplicación del valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas y, si procede, del importe de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en esa misma vivienda, actualizada de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo Z en la publicidad que se realice en las viviendas de alquiler, incluyendo el precio, en las ofertas de arrendamiento y en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y permanente suscritos entre las partes, cuando la vivienda arrendada este ubicada en una área declarada con mercado tensionado de vivienda.
3. Es necesario adjuntar el documento que justifique el valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulta de aplicación a la vivienda arrendada en las ofertas de arrendamiento y en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y permanente.

4. El arrendatario, una vez formalizado el contrato de arrendamiento de la vivienda, o bien previamente si cuenta con la autorización escrita del arrendador, puede solicitar y obtener del órgano responsable del Registro de los contratos de alquiler la información relativa a la fecha y el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior.

Artículo ZZ Cantidades recibidas en exceso

1. El cobro por el arrendador de rentas que excedan los límites establecidos legalmente dará derecho al arrendatario a exigir la restitución de las cantidades percibidas en exceso con el devengo del interés legal del dinero incrementado en tres puntos, sin perjuicio de la responsabilidad en la que puedan incurrir en aplicación del régimen sancionador establecido por la comunidad autónoma correspondiente.
2. Las partes del contrato de arrendamiento deberán someterse a un proceso de mediación obligatorio y previo a la vía judicial, con el fin de llegar a una resolución del conflicto de acuerdo entre las partes que, de ser aceptada por ellos, pondrá fin al litigio. En el supuesto que no se llegue a ningún acuerdo, el órgano de mediación dictará un acto de carácter administrativo que será documento suficiente para iniciar un proceso judicial. El proceso se podrá llevar a cabo con carácter preferente por vía telefónica o telemática. En ningún caso los actos o resoluciones dictados por el órgano de mediación producirán efectos de cosa juzgada ni impedirán el acceso a la vía judicial, en las condiciones expresadas en esta disposición.
3. Las demandas que tengan por objeto la determinación de la renta y el reembolso de las rentas cobradas en exceso se decidirán en juicio verbal, con independencia de su cuantía.

Artículo XXX Régimen de control y sancionador

1. Serán las Comunidades Autónomas las encargadas de establecer y gestionar el régimen de control y sancionador aplicable a la presente ley. Sin perjuicio de la regulación que se establezca, son infracciones en materia de contención y moderación de rentas las siguientes acciones u omisiones:
 - a/ *Incumplir en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas las reglas esenciales del mismo relativas a la determinación de la renta.*
 - b/ *Establecer por la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del régimen de contención de rentas, si la renta fijada supera en un veinte por ciento o más dicho importe máximo.*
 - c/ *Ocultar al arrendatario que la vivienda está sujeta al régimen de contención de rentas o la información relativa al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas o al importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior necesario para determinar el precio de referencia.*
3. Son infracciones leves en materia de contención de rentas, que se sancionan con multas entre 9.001 a 90.000€:
 - a/ *Establecer por la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del citado régimen, si la renta fijada supera dicho importe máximo en menos de un veinte por ciento.*

- b/ *No adjuntar al contrato o no facilitar al arrendatario el documento que justifique el valor del índice de referencia de los precios de alquiler o la información relativa a la fecha o el importe de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento anterior, si son necesarios para determinar la nueva renta, así como falsear o alterar la información mencionada en perjuicio del arrendatario.*

- c/ *No hacer constar el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas, o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, en la publicidad de viviendas para alquilar que incluya el precio del alquiler, en las ofertas de arrendamientos urbanos de viviendas o en los contratos de arrendamientos urbanos de viviendas*

4. Para cumplir con el principio de proporcionalidad, el órgano competente para sancionar, si se justifica suficientemente en el expediente, puede sancionar las infracciones muy graves y las graves de acuerdo con los tramos de las multas previstas para las graves y las leves, respectivamente, sin que ello suponga alterar la cualificación de la gravedad de la infracción. Si el beneficio que resulta de la comisión de una infracción es superior al importe de la multa que le corresponde, el importe de la multa puede ser incrementado hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido. Las cuantías fijadas en los apartados 2 y 3 pueden ser revisadas y actualizadas por el gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas. Las multas fijadas por el presente artículo se condonan hasta el 80% del importe correspondiente en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Disposición final. Habilitación para el suministro de información relativa a rentas contractuales

Se habilita al órgano responsable del Registro de contratos de alquiler para que facilite la información relativa a la fecha y el importe de la renta de los contratos de arrendamiento, a solicitud de los arrendatarios, en los supuestos y con los requisitos que determina la presente ley.

Disposición Transitoria. Régimen de los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes

Los contratos de arrendamiento que tengan por objeto una vivienda ubicada en un área con mercado tensionado de vivienda concluidos antes de la entrada en vigor de la presente ley y los que se encuentren prorrogados en virtud de los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, seguirán rigiéndose por lo establecido en la legislación anterior. En caso de novación del contrato con posterioridad a la declaración del área como área con mercado tensionado de vivienda, siempre que suponga una ampliación de la duración del contrato o una modificación de la renta, se aplicará lo establecido en la presente ley. También resultará de aplicación la presente Ley a los contratos que se renueven por tácita reconducción, en virtud del artículo 1566 del Código Civil.

14

Los derechos de REALOJAMIENTO y de RETORNO.

Artículo 19 del TRLSRU 2015

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a/ La Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b/ El promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación y, cuando proceda, en la ejecución de las actuaciones establecidas en el apartado anterior, particularmente en las edificatorias, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca, tras informar al ocupante legal de las repercusiones de la respectiva intervención en su situación de ocupación y haber oído al mismo, deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

a/ La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.

b/ Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c/ Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.

d/ No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

7. Los instrumentos que ejecuten las actuaciones o, en su caso, los actos administrativos que legitimen las intervenciones que den lugar al derecho de realojamiento o retorno acreditarán, en sus respectivos procedimientos, con carácter previo a su aprobación o resolución de autorización, que se han respetado las garantías procesales y se han garantizado los instrumentos y las medidas que aseguren su efectivo cumplimiento, según lo dispuesto en este artículo.

15

Medidas antidiscriminación inmobiliaria. IGUALDAD EN EL ACCESO Y LA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA

Art XXX

1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales establecidos en la normativa correspondiente, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas, ni acoso.
2. Son objeto específico de la acción protectora de esta ley, la discriminación en el uso de la vivienda, el asedio inmobiliario, la utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal. Las medidas protectoras que han de adoptar las administraciones públicas pueden consistir en acciones positivas a favor de colectivos y personas vulnerables, la prohibición de conductas discriminatorias y la exigencia de eliminación de obstáculos y restricciones en el ejercicio del derecho a la vivienda y de ajustes razonables para garantizar el derecho a la vivienda.
3. Hay discriminación directa en el uso de la vivienda cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente al recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una finalidad legítima que la justifique objetiva y razonablemente y los medios empleados para conseguir esta finalidad sean adecuados y necesarios.

A los efectos de esta ley se considera discriminación directa la publicación de ofertas selectivas para acceder al uso de las viviendas que otorguen prevalencia a algunas personas respecto a otras, por razón de sexo, origen, raza, religión o condición, realizadas por cualquier medio de difusión o plataforma electrónica.

4. Hay discriminación indirecta en el uso de la vivienda cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutra, ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda.

A los efectos de esta ley, se considera discriminación indirecta la realización de cualquier negocio jurídico relativo al uso de la vivienda simulando apariencia de otros negocios jurídicos con la voluntad de eludir los efectos encubiertos. En estos casos de discriminación indirecta, la simulación no impedirá la aplicación de la norma que se ha tratado de eludir ni los efectos propios del negocio jurídico encubierto.

No hay discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios empleados para obtener esta finalidad son adecuados y necesarios.

5. El acoso inmobiliario es toda actuación u omisión con abuso o ejercicio arbitrario del derecho, que tiene como objetivo perturbar a la persona acosada en el legítimo disfrute de la vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, en el personal o en el social que perjudica las condiciones de uso pacífico anteriores a la conducta acosadora.

A los efectos de esta ley, son indicios de acoso inmobiliario:

- a/ La negativa injustificada de las personas propietarias de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia o la modificación unilateral por parte de estas personas del sistema habitual de cobro sin previo aviso y sin consentimiento expreso de la persona arrendataria.
- b/ La omisión injustificada de las personas propietarias de inmuebles destinados a residencia habitual a la ejecución de las obras necesarias para conservarlos en buen estado de uso.
- c/ La omisión injustificada de las acciones que legitiman a las personas propietarias a la reparación de los elementos básicos del acceso a los inmuebles des de la vía pública o la restitución y reparación de los buzones
- d/ La omisión injustificada de las acciones que legitiman a las personas propietarias al ejercicio de acciones para hacer cesar las inmisiones y perturbaciones en el disfrute pacífico de la vivienda, una vez son conocedores de sus existencia.
- e/ La ejecución de cualquier obra de rehabilitación del inmueble sin la adopción de las medidas de realojo previo y retorno de sus ocupantes, en la forma y las condiciones requeridas en las normas jurídicas.
- f/ La substitución unilateral, por parte de las personas propietarias, del suministro de energía de las viviendas arrendadas en régimen de prórroga forzosa sin el consentimiento expreso de sus ocupantes con título legítimo, siempre que esta modificación no venga impuesta por una norma de carácter imperativo.
- g/ La negativa injustificada de las personas propietarias a la ejecución de obras de adaptación de la vivienda para adecuarla a las condiciones de accesibilidad de los habitantes con título legítimo, o de las personas con las que conviven, cuando las obras requieran normativamente expresamente autorización de las personas propietarias.

16

MEDIACIÓN OBLIGATORIA EN SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL

Se establecerá la mediación previa al ejercicio de cualquier acción judicial de desahucio de vivienda habitual en los procesos arrendaticios de personas vulnerables/ en riesgo de exclusión residencial con independencia de la causa que ampare el ejercicio de la acción.

Propuesta de modificación legislativa:

Art XXX

Modificación de la Ley 1/2000 de 7 de enero de enjuiciamiento civil que queda modificada como sigue:

1. Se introduce un nuevo párrafo 3--bis al artículo 439, con el siguiente literal:

Cuando el arrendador sea empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedor y el arrendatario sea persona física que destine la finca urbana a vivienda habitual, no se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana de vivienda habitual por falta de pago de las rentas o cantidades debidas si el arrendador no acredita haber intentado previamente la mediación en los seis meses anteriores a la presentación de la demanda.

Se entiende que es gran tenedor a efectos el cumplimiento de esta obligación el arrendador la persona física o jurídica que sea titular de más de cinco inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

A los efectos de esta ley y la legislación procesal, se entenderá por intento de mediación, al menos, la celebración ante el mediador de una sesión informativa y una sesión exploratoria, que podrán haberse celebrado en un único acto, y haberse efectuado dentro de los seis meses anteriores a la presentación de la demanda. A dicha sesión habrán de asistir las partes, personalmente si se trata de personas físicas, y el representante legal o persona con poder para transigir, si se trata de personas jurídicas.

Este requisito tiene carácter subsanable en un plazo de cinco días. En el caso de no intentarse la mediación previa al inicio del proceso judicial no se impondrán las costas judiciales al arrendador demandado.

2. Se introduce un nuevo párrafo 2-bis al artículo 685, con el siguiente literal:

Cuando el acreedor hipotecario sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor y el deudor hipotecario sea persona física que destine el bien hipotecado a vivienda habitual, no se admitirá la demanda de ejecución hipotecaria si no se acredita haber intentado la mediación en los seis meses anteriores a la presentación de la demanda.

A efectos de la aplicación de esta obligación el concepto de gran tenedor es el previsto en el apartado segundo del artículo 439.3 bis LEC y se entenderá por intento de mediación al previsto en el apartado tercero del artículo 439.3 bis LEC. (o artículo de la propia ley de Vivienda que le corresponda, si llega a aprobarse la consideración de GT con la propiedad de 5 viviendas).

3. Se introduce un nuevo artículo 655 bis, con el siguiente literal:

Art. 655--Bis. Subasta de bienes inmuebles.

Cuando el bien objeto de la subasta sea un bien inmueble que sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, antes del inicio de la vía de apremio deberá acreditarse el intento de una mediación.

A efectos de la aplicación de esta obligación el concepto de gran tenedor es el previsto en el apartado segundo del artículo 439.3 bis LEC (o artículo de la propia ley de Vivienda que le corresponda, si llega a aprobarse la consideración de GT con la propiedad de 5 viviendas).

Y se entenderá por intento de mediación el previsto en el apartado tercero del artículo 439.3 bis LEC.

17 PROHIBICIÓN DE LOS LANZAMIENTOS CON FECHA ABIERTA

Artículo XXX

Se establecerá la prohibición de desahucios con fecha abierta en los casos que afecten a personas vulnerables/en riesgo de exclusión residencial.

Artículo XXX

Modificación de la LEC en sus artículos 440, 549, 675 y 704, que quedan redactados como sigue:

Artículo 440. Citación para la vista.

1. *Contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición o el crédito compensable, o transcurridos los plazos correspondientes, el Letrado de la Administración de Justicia, cuando haya de celebrarse vista de acuerdo con lo expresado en el artículo 438, citará a las partes a tal fin dentro de los cinco días siguientes. La vista habrá de tener lugar dentro del plazo máximo de un mes.*

En la citación se fijará el día y hora en el que haya de celebrarse la vista, y se informará a las partes de la posibilidad de recurrir a una negociación para intentar solucionar el conflicto, incluido el recurso a una mediación, en cuyo caso éstas indicarán en la vista su decisión al respecto y las razones de la misma.

En la citación se hará constar que la vista no se suspenderá por inasistencia del demandado y se advertirá a los litigantes que han de concurrir con los medios de prueba de que intenten valerse, con la prevención de que si no asistieren y se propusiere y admitiere su declaración, podrán considerarse admitidos los hechos del interrogatorio conforme a lo dispuesto en el artículo 304. Asimismo, se prevendrá al demandante y demandado de lo dispuesto en el artículo 442, para el caso de que no comparecieren a la vista.

La citación indicará también a las partes que, en el plazo de los cinco días siguientes a la recepción de la citación, deben indicar las personas que, por no poderlas presentar ellas mismas, han de ser citadas por el Letrado de la Administración de Justicia a la vista para que declaren en calidad de parte, testigos o peritos. A tal fin,

facilitarán todos los datos y circunstancias precisos para llevar a cabo la citación. En el mismo plazo de cinco días podrán las partes pedir respuestas escritas a cargo de personas jurídicas o entidades públicas, por los trámites establecidos en el artículo 381.

2. En los casos del número 7.º del apartado 1 del artículo 250, en la citación para la vista se apercibirá al demandado de que, en caso de no comparecer, se dictará sentencia acordando las actuaciones que, para la efectividad del derecho inscrito, hubiere solicitado el actor. También se apercibirá al demandado, en su caso, de que la misma sentencia se dictará si comparece al acto de la vista, pero no presta caución, en la cuantía que, tras oírle, el tribunal determine, dentro de la solicitada por el actor.

3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Letrado de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado, para la que servirá de citación, y el día y la hora exactos para la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador.

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en apartado 3 del artículo 155 y en el último párrafo del artículo 164, apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en el día y la hora fijadas.

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Letrado de la Administración de Justicia lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en

que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

En los dos supuestos anteriores, el decreto dando por terminado el juicio de desahucio, impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si el demandado formulara oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

4. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora exactas para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior.

5. En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones que tengan como objeto la fijación del lanzamiento, independientemente que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo.

Artículo 549. Demanda ejecutiva. Contenido.

1. Sólo se despachará ejecución a petición de parte, en forma de demanda, en la que se expresarán:

1.º El título en que se funda el ejecutante.

2.º La tutela ejecutiva que se pretende, en relación con el título ejecutivo que se aduce, precisando, en su caso, la cantidad que se reclame conforme a lo dispuesto en el artículo 575 de esta Ley.

3.º Los bienes del ejecutado susceptibles de embargo de los que tuviere conocimiento y, en su caso, si los considera suficientes para el fin de la ejecución.

4.º En su caso, las medidas de localización e investigación que interese al amparo del artículo 590 de esta Ley.

5.º La persona o personas, con expresión de sus circunstancias identificativas, frente a las que se pretenda el despacho de la ejecución, por aparecer en el título como deudores o por estar sujetos a la ejecución según lo dispuesto en los artículos 538 a 544 de esta Ley.

2. Cuando el título ejecutivo sea una resolución del Letrado de la Administración de Justicia o una sentencia o resolución dictada por el Tribunal competente para conocer de la ejecución, la demanda ejecutiva podrá limitarse a la solicitud de que se despache la ejecución, identificando la sentencia o resolución cuya ejecución se pretenda.

3. En la sentencia condenatoria de todos los tipos de desahucio, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud

de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en el día y hora exacta que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado, todo ello según el artículo 440.5.

4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos del artículo 441.5 de esta Ley.

Artículo 675. Posesión judicial y ocupantes del inmueble.

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.
2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, **con fijación de día y hora exacta** y con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración de Justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.
4. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble deberá ser notificado a los ocupantes y fijará día y hora exacta en la que éste tendrá lugar y dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

Artículo 704 LEC

1. Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Letrado de la Administración de Justicia les dará un plazo de un mes para desalojarlo. De existir motivo fundado, podrá prorrogarse dicho plazo un mes más.

Transcurridos los plazos señalados, se procederá de inmediato al lanzamiento, **fijándose día y hora exacta de éste, tanto en la resolución inicial, como en la**

que acuerde la prórroga o como en cualquier resolución ulterior que acuerde el lanzamiento, aunque éste se haya intentado practicar con anterioridad.

2. Si el inmueble a cuya entrega obliga el título ejecutivo estuviera ocupado por terceras personas distintas del ejecutado y de quienes con él compartan la utilización de aquél, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, tan pronto como conozca su existencia, les notificará el despacho de la ejecución o la pendencia de ésta, para que, en el plazo de diez días, presenten los títulos que justifiquen su situación.

El ejecutante podrá pedir al tribunal el lanzamiento de quienes considere ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. De esta petición se dará traslado a las personas designadas por el ejecutante, prosiguiendo las actuaciones conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 675.

18 PROHIBICIÓN DE DESAHUCIOS DE PERSONAS VULNERABLES

Artículo XXX

1. Las Administraciones Públicas delimitarán los parámetros para determinar la capacidad de esfuerzo máximo de las personas para acceder o para mantenerse en una vivienda habitual sin riesgo de exclusión residencial, estableciendo las medidas necesarias para asegurar que no se sobrepasen dichos límites de riesgo.

Con carácter general, la capacidad de esfuerzo a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser superior al 35 por ciento de los ingresos disponibles de la unidad familiar residente en la vivienda habitual.

2. Las Administraciones Públicas tienen que garantizar que en los casos de vulnerabilidad/exclusión residencial, los gastos en vivienda y en suministros básicos no comporte más de un 35% de los ingresos disponibles de la Unidad Familiar, siempre que los gastos de alquiler y suministros sean inferiores a los topes máximos que la CCAA establezcan en función de la zona geográfica de residencia de las personas o UF beneficiarias.

Se entenderá que las personas y unidades familiares se encuentran en riesgo de exclusión residencial siempre que tengan unos ingresos inferiores a 2 veces el IPREM, si se trata de personas que viven solas o unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM si se trata de Unidades de Convivencia, o unos ingresos inferiores a 3 veces el IPREM en el caso de personas con discapacidad o gran dependencia.

(o bien se podría igualar a la definición de vulnerabilidad económica a la del RDL 11/2020 de 31 de marzo por el cual se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a la COVID-19 que los topa de manera general en 3 veces el IPREM, incrementándose en algunos casos)

Artículo XXX

1. Las Administraciones Públicas garantizarán la adopción de medidas para facilitar el acceso a una vivienda digna a las personas en riesgo de exclusión residencial/vulnerabilidad y para asegurar su permanencia en caso de pobreza sobrevenida, incluyendo el alquiler social, que será obligatorio en caso de las viviendas propiedad de grandes tenedores, cuando sobrevenga la situación de vulnerabilidad económica de las personas que integran la unidad familiar de la vivienda habitual que imposibilite la devolución de un préstamo hipotecario, en caso de residentes prestatarios, o el pago de las rentas de alquiler en caso de residentes arrendatarios y, en ambos casos, siempre que las personas afectadas no tengan una alternativa de vivienda propia y se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial/vulnerabilidad acreditada.
2. El ofrecimiento de alquiler social será de aplicación en los siguientes casos, que podrán ser desarrollados por las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias en vivienda:
 - a/ *En casos de acuerdo de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o la compra-venta de la vivienda habitual que tenga como causa de la venta la imposibilidad del prestatario de devolver el préstamo hipotecario cuando afecten a personas que no tengan una alternativa de vivienda propia y se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial/vulnerabilidad.*
 - b/ *En casos de vivienda habitual en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias.*
 - c/ *En casos de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual cuando la propiedad sea un Gran Tenedor.*
 - d/ *En casos de vivienda habitual por exclusión residencial en caso de ocupación cuando la propiedad sea un GT entidad financiera o sus filiales inmobiliarias, los fondos de inversión, las entidades de gestión de activos incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, las personas jurídicas que por sí solas o mediante grupo de empresas sean titulares de más de X viviendas en territorio del estado, y los fondos de capital riesgo y de titulación de activos.*

Este caso se prevé con carácter excepcional para mitigar los efectos económicos y sociales de la covid-19 y limitado a un plazo máximo de cinco años, y se precisará en todo caso, como mínimo, de una residencia mínima y acreditada de seis meses en el inmueble ocupado y de la emisión de un informe de los servicios sociales municipales en el que se acredite la situación de vulnerabilidad de la familia ocupante.

OTRAS MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y AUMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDAS ASEQUIBLES.

Artículo XXX

1. En los casos acreditados en que la utilización concreta de los inmuebles destinados a vivienda habitual comporte el incumplimiento de la función social de la propiedad en los casos legalmente previstos en la legislación sectorial de vivienda o urbanismo, se podrá requerir de expropiación frente al incumplimiento, a los efectos prevenidos en el artículo 72 de la Ley de Expropiación Forzosa.
2. Al efecto de dotar a las administraciones competentes en la materia de un parque social de viviendas asequibles de alquiler para atender preferentemente las necesidades de vivienda de las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial, se podrá proceder a la expropiación de viviendas o la expropiación del uso, por causa de interés social, en aquellos casos de personas jurídicas en que la que se incumpla la función social de la propiedad por mantener las viviendas vacías por un plazo superior a 2 años y así declarado por la correspondiente resolución administrativa.
3. Asimismo, las AAPP podrán resolver la cesión obligatoria de viviendas por un periodo de 7 años para incorporar-los al fondo de alquiler para políticas sociales en el caso de viviendas vacías propiedad de personas jurídicas en caso de que se incumpla, por parte de la propiedad, requerimiento para su ocupación legal para destinarse a residencia de personas.

Medidas en materia económico- presupuestaria

20 Incluir en la Ley Estatal de Vivienda una **PREASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA** para política de vivienda

“Los Presupuestos Generales del Estado, de las CCAA, de las capitales de provincia, así como de las ciudades de más de 250.000 habitantes, en 5 años desde la entrada en vigor de esta ley, asignarán conjuntamente al menos un 1% del PIB español a las políticas públicas de vivienda, hasta llegar en los siguientes 5 años al 1.5%.

A tal efecto, todos los años desde la aprobación de esta ley y cada año con antelación suficiente a la elaboración de los respectivos presupuestos el, Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda las CCAA, las capitales de provincia y las ciudades de más de 250.000 habitantes se reunirán a los efectos de coordinarse para cumplir los dos objetivos anteriores, con especial atención y dedicación a las medidas que deban tomarse en los 5 primeros años para poder cumplir con el primer objetivo”.

21 **MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DEL ICO** para que la financiación de políticas públicas de vivienda social y asequible sea una de sus fines y funciones, pudiendo fondearse en los mercados y muy especialmente en el BEI, BCdE y otra banca pública europea e internacional

22 Creación de un **FONDO ESTATAL PARA LA COMPRA** pública de vivienda por parte de las Administraciones Locales

Modificaciones de legislación fiscal

23 Artículo 91 Ley IVA. TIPOS IMPOSITIVOS REDUCIDOS DEL IVA DEL ALQUILER en el marco de una política social

Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:

1. Las entregas, adquisiciones intracomunitarias o importaciones de los bienes que se indican a continuación:

(...)

7.º Los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.

En lo relativo a esta ley no tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas.

No se considerarán edificios aptos para su utilización como viviendas las edificaciones destinadas a su demolición a que se refiere el artículo 20, apartado uno, número 22.º, parte A), letra c) de esta ley.

9.º Las entregas de suelo urbano o urbanizable que tenga la condición de solar, las entregas de edificaciones en construcción y las entregas de edificaciones para su demolición, que vayan a destinarse por su adquirente a la construcción de edificios de viviendas destinadas principalmente al arrendamiento social.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.

2. Las prestaciones de servicios siguientes:

14.º Las prestaciones de servicios en favor de promotores, directamente relacionadas con la construcción de edificios de viviendas destinados principalmente al arrendamiento social.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.

Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:

1. Las entregas, adquisiciones intracomunitarias o importaciones de los bienes que se indican a continuación:

6.º Las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente.

A estos efectos, el número de plazas de garaje no podrá exceder de dos unidades.

Las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.

7.º Las entregas de suelo urbano o urbanizable que tenga la condición de solar, las edificaciones en construcción y las edificaciones para su demolición, que deba ser destinado en función de su calificación urbanística a construir edificios destinados a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial o que sean adquiridos por entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley

A estos efectos, la entidad adquirente comunicará estas circunstancias al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.

2. Las prestaciones de servicios siguientes:

(...)

4.º Las prestaciones de servicios en favor de promotores, directamente relacionadas con la construcción de edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial o que se presten en favor de entidades que actúen como promotores y les resulte de aplicación el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.

A estos efectos, la entidad adquirente comunicará estas circunstancias al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.

24

Artículo 91 de la Ley del IVA. Tipos impositivos reducidos. Aplicación del tipo reducido a la constitución y transmisión de **DERECHOS REALES DE SUPERFICIE** para la promoción y explotación de edificios de viviendas en arrendamiento.

Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:

2. Las prestaciones de servicios siguientes:

(...)

15.º La constitución de los siguientes derechos reales de superficie:

a/ Los realizados con la finalidad de promover edificios destinados principalmente a viviendas para su arrendamiento social. Se considerarán destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.

b/ Los realizados en favor de entidades arrendadoras de viviendas a las que les resulte de aplicación el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.

15.º Cualquier transmisión de derechos reales de superficie y vuelo mencionados en el apartado 14.º anterior.

Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:

3. Las prestaciones de servicios siguientes:

5.º La constitución de derechos reales de superficie y vuelo realizados:

a/ Con la finalidad de promover edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública.

b/ Realizados en favor de entidades arrendadoras de viviendas a las que resulte aplicable el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real

Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.

6.º Cualquier transmisión de los derechos reales de superficie y vuelos mencionados en el punto 5º anterior.

25 Artículo 91 de la Ley del IVA. Tipos impositivos reducidos. EJECUCIÓN DE OBRAS EN ALOJAMIENTOS SOCIALES PÚBLICOS

Tres. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:

- 1.º Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados. En el caso de las ejecuciones de obras, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción de alojamientos destinados al arrendamiento de vivienda social, siempre que cumplan con la normativa de habitabilidad aprobada por cada Comunidad Autónoma el tipo será del 4 por ciento.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

26 Modificación del artículo 48 de la Ley del IMPUESTO DE SOCIEDADES en relación con el ámbito objetivo de aplicación del RÉGIMEN ESPECIAL DE ENTIDADES DE ALQUILER DE VIVIENDA (EAVs)

Tres. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:

1. Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido, adquirido o bajo cualquier otro negocio jurídico que permita su arrendamiento. Dicha actividad será compatible con la realización de otras actividades complementarias, y con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento a que se refiere la letra b) del apartado 2 siguiente.

A efectos de la aplicación de este régimen especial, únicamente se entenderá por arrendamiento de vivienda el definido en el artículo 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley para los contratos de arrendamiento de viviendas.

Se asimilarán a viviendas el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje con el máximo de dos, y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador, excluidos los locales de negocio, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda.

2. La aplicación del régimen fiscal especial regulado en este capítulo requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) *Dediquen al menos el 50 por ciento de sus activos al alquiler de viviendas.*

Además, se ofrezca la mitad de los activos destinados al arrendamiento de vivienda a un precio al menos un 20% por debajo del índice de precios publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, la otra mitad de los activos, al alquiler de vivienda con algún tipo de protección, según se defina ésta por cada Comunidad Autónoma.

b) *Que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos 7 años. Este plazo se computará:*

1.º En el caso de viviendas que figuren en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunique la opción por el régimen, siempre que a dicha fecha la vivienda se encontrara arrendada. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

2.º En el caso de viviendas adquiridas o promovidas con posterioridad por la entidad, desde la fecha en que fueron arrendadas por primera vez por ella.

El incumplimiento de este requisito implicará para cada vivienda, la pérdida de la bonificación que hubiera correspondido. Junto con la cuota del período impositivo en el que se produjo el incumplimiento, deberá ingresarse el importe de las bonificaciones aplicadas en la totalidad de los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen especial, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

c/ Que las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que éstos se dividan.

d/ En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55 por ciento de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento a que se refiere la letra b) anterior, o, alternativamente que al menos el 55 por ciento del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación a que se refiere el artículo 49.1 de esta Ley.

3. La opción por este régimen deberá comunicarse a la Administración tributaria. El régimen fiscal especial se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique a la Administración tributaria la renuncia al régimen.

4. Cuando a la entidad le resulte de aplicación cualquiera de los restantes regímenes especiales previstos en este Título VII, excepto el de consolidación fiscal, transparencia fiscal internacional y el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activo, canje de valores y el de determinados contratos de arrendamiento financiero, no podrá optar por el régimen regulado en este capítulo, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

Las entidades a las que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 101 de esta Ley, les sean de aplicación los incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión previstos en el Capítulo XI de este Título VII, podrán optar entre aplicar dichos incentivos o aplicar el régimen regulado en este capítulo.

27

Modificación del artículo 49.1 de la Ley del IMPUESTO DE SOCIEDADES en relación con el **PORCENTAJE DE BONIFICACIÓN APLICABLE A LAS RENTAS DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS**

1. Tendrá una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior.

La bonificación prevista en este apartado será del 95 por ciento de la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan con los requisitos del artículo anterior y, además, el precio de la renta de la vivienda en alquiler esté por debajo del 20 por ciento del indicador público de referencia que en cada caso apruebe la Administración Pública competente.

No obstante, la anterior bonificación será del 99 por ciento de la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior, siempre que la vivienda arrendada tenga la consideración de vivienda de protección oficial, vivienda social o vivienda dotacional, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa que corresponda en función de la Comunidad Autónoma en la que aquella radique.

La bonificación prevista en este apartado resultará incompatible, en relación con las rentas bonificadas, con la reserva de capitalización prevista en el artículo 25 de esta Ley.

28 Modificación del artículo 49.2 de la Ley del IMPUESTO DE SOCIEDADES en relación con la posibilidad de **CONSIDERAR INCLUIDAS LAS SUBVENCIONES Y AYUDAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DESTINADAS AL ARRENDAMIENTO EN LOS RENDIMIENTOS BONIFICABLES**

2. La renta que se bonifica derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos fiscalmente deducibles directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso. Asimismo, se entenderá como renta susceptible de bonificación las ayudas y subvenciones recibidas por el contribuyente para financiar la promoción de nuevas viviendas, siempre y cuando se destinen al arrendamiento por parte de la entidad.

29 Modificación del artículo 49.3 de la Ley del IMPUESTO DE SOCIEDADES en relación con la posibilidad de aplicar limitadamente la **EXENCIÓN PARA EVITAR LA DOBLE IMPOSICIÓN**, artículo 21 de la LIS.

3. En el caso de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos con cargo a las rentas a las que haya resultado de aplicación la bonificación prevista en el apartado 1 anterior, la exención prevista en el artículo 21 de esta Ley se aplicará sobre 50 por ciento de su importe. No serán objeto de eliminación dichos dividendos o participaciones en beneficios cuando la entidad tribute en el régimen de consolidación fiscal. A estos efectos, se considerará que el primer beneficio distribuido procede de rentas no bonificadas.

En el caso de rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital de entidades que hayan aplicado este régimen fiscal, se aplicarán las reglas generales de este Impuesto. No obstante, en caso de que proceda la aplicación del artículo 21 de esta Ley, la parte de la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios no distribuidos bonificados, tendrá derecho a la exención prevista en el mismo sobre el 50 por ciento de dichas reservas. No serán objeto de eliminación dichas rentas cuando la transmisión corresponda a una operación interna dentro de un grupo fiscal.

30 Modificación del artículo 34 de la Ley del IMPUESTO DE SOCIEDADES en relación con la **BONIFICACIÓN POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS LOCALES (EMPRESAS PUBLICAS Y CIERTAS EMPRESAS MIXTAS)**.

Tendrá una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de capital íntegramente privado.

La bonificación también se aplicará cuando los servicios referidos en el párrafo anterior se presten por entidades íntegramente dependientes del Estado o de las comunidades autónomas.

Asimismo, la bonificación también se aplicará cuando la prestación de servicios referidos en el párrafo primero se explote por empresas mixtas, cuando se dediquen únicamente al alquiler de vivienda protegida o a la rehabilitación de vivienda durante un plazo de al menos 50 años y, siempre que la participación accionarial pública sea de al menos un 30 por ciento del capital social.

31

Modificación Artículo 3 de Ley 11/2009, en relación con **LOS REQUISITOS DE INVERSIÓN DE LAS SOCIMIS**

1. Las SOCIMI deberán, en los 5 años posteriores a la aprobación de esta norma, tener invertido, al menos, el 50 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento de vivienda.

Además, deberán ofrecer la cuarta parte de dichas viviendas al arrendamiento de vivienda a un precio un 20 por ciento por debajo del índice de precios publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y otra cuarta parte de las viviendas, al alquiler de vivienda con algún tipo de protección, según se defina ésta por cada Comunidad Autónoma.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta ley.

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir:

a/ Del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o

b/ De dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, cuando sean viviendas, deberán permanecer arrendados durante al menos catorce años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

32

Modificación del artículo 29.4 d) de la Ley 27/2014, en relación con los requisitos de inversión de las **INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA**

Tributarán al tipo del 1 por ciento:

- d) Las sociedades de inversión inmobiliaria y los fondos de inversión inmobiliaria regulados en la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva que, además de reunir los requisitos previstos en la letra c), desarrollen la actividad de promoción exclusivamente de viviendas para destinarlas a su arrendamiento y cumplan las siguientes condiciones:

1. *Tengan invertido, al menos, el 50 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento de vivienda.*

Además, deberán ofrecer una cuarta parte de los activos destinados al arrendamiento de vivienda a un precio un 20 por ciento por debajo del Índice de precios publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, otra cuarta parte al alquiler de vivienda con algún tipo de protección, según se defina ésta por cada Comunidad Autónoma.

2. *La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento deberán ser objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que éstos se dividan, sin perjuicio del cómputo de las inversiones en el total del activo a efectos del porcentaje previsto en la letra c).*

3. Los inmuebles derivados de la actividad de promoción deberán permanecer arrendados u ofrecidos en arrendamiento por la sociedad o fondo de inversión inmobiliaria durante un período mínimo de 14 años. Este plazo se computará desde la fecha de terminación de la construcción. A estos efectos, la terminación de la construcción del inmueble se acreditará mediante el certificado final de obra a que se refiere el artículo 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La transmisión de dichos inmuebles antes del transcurso del período mínimo a que se refiere esta letra d) o la letra c) anterior, según proceda, determinará que la renta derivada de dicha transmisión tributará al tipo general de gravamen del impuesto. Además, la entidad estará obligada a ingresar, junto con la cuota del período impositivo correspondiente al período en el que se transmitió el bien, los importes resultantes de aplicar a las rentas correspondientes al inmueble en cada uno de los períodos impositivos anteriores en los que hubiera resultado de aplicación el régimen previsto en esta letra d) la diferencia entre el tipo general de gravamen vigente en cada período y el tipo del 1 por ciento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Las sociedades de inversión inmobiliaria o los fondos de inversión inmobiliaria que desarrollen la actividad de promoción de viviendas para su arrendamiento estarán obligadas a comunicar dicha circunstancia a la Administración tributaria en el período impositivo en que se inicie la citada actividad.

33 Artículo 45 de la Ley del ITP y AJD. EXTENSIÓN DE LA BONIFICACIÓN DEL 95% DE LA CUOTA DE ITP y AJD EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DESTINADAS AL ARRENDAMIENTO PARA SOCIMIS, A LAS ENTIDADES DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, EMPRESAS PÚBLICAS Y CIERTAS EMPRESAS MIXTAS

Los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley serán los siguientes:

- I.
 - A) Estarán exentos del impuesto:
(...)
20. (...)

3. Las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley citada anteriormente que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la adquisición y la promoción, incluyendo la compra de terrenos, de cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen de tributación que el previsto en los dos apartados anteriores.

Del mismo modo, dichas instituciones gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan los requisitos específicos sobre mantenimiento de los inmuebles establecidos en las letras c) y d) del artículo 28.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

(...)

27. Las entidades que opten por aplicar el régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas regulado en el Capítulo III del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento exigido por el citado régimen especial.

Igual tratamiento recibirán las entidades públicas que adquieran bienes para dedicarlos a parque público de alquiler, así como las empresas mixtas, con al menos un 30 por ciento de capital social público, que adquieran bienes para dedicarlas al alquiler protegido de vivienda, tal y como lo defina cada Comunidad Autónoma, por, al menos, 50 años.

34 Modificación del artículo 23 de la Ley del IRPF en relación con el PORCENTAJE DE REDUCCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS ÍNTEGROS DEL CAPITAL INMOBILIARIO Y LIMITACIÓN A TENEDORES DE VIVIENDA

2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a 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 procedentes de hasta un máximo de 8 viviendas.

Dicha reducción será del 80 por ciento, cuando el precio de la renta de la vivienda en alquiler esté por debajo del 20 por ciento del Índice de precios publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Dicha reducción será del 70 por ciento, cuando el arrendador acometa obras de rehabilitación cuyo importe sea superior a seis mensualidades del alquiler que abone el inquilino.

Dicha reducción será del 60 por ciento, cuando el precio de la renta de la vivienda en alquiler sea el del Índice de precios publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o superior, siempre que el arrendador no sea propietario de 8 o más viviendas.

No habrá reducción alguna para los arrendadores de 8 o más viviendas, que o tributarán por el 100% de sus ingresos por alquiler en el IRPF o crearán una EDAV y tributarán según dicho régimen en el Impuesto de Sociedades.

Dicha reducción será del 99 por ciento, cuando el precio de la renta de la vivienda en alquiler sea un precio de protección pública, tal y como lo defina cada Comunidad Autónoma.

35 **Modificación del artículo 7 de la Ley del IRPF. EXENCIÓN DE LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN de edificaciones destinadas al alquiler de vivienda en el marco de un Plan de vivienda.**

Estarán exentas las siguientes rentas:

- Z1)** Las prestaciones y ayudas percibidas de cualquiera de las Administraciones públicas, para la rehabilitación de edificaciones destinadas a vivienda.
- Z2)** Las prestaciones y ayudas percibidas de cualquiera de las Administraciones públicas, para el acceso y/o pago de una vivienda en alquiler.

36 **Artículo 96 de la Ley del IRPF. OBLIGACIÓN DE DECLARAR Y SU CONEXIÓN CON LAS SUBVENCIONES PÚBLICAS RECIBIDAS POR PARTICULARES (ALQUILER Y REHABILITACIÓN)**

1. Los contribuyentes estarán obligados a presentar y suscribir declaración por este Impuesto, con los límites y condiciones que reglamentariamente se establezcan.
2. No obstante, no tendrán que declarar los contribuyentes que obtengan rentas procedentes exclusivamente de las siguientes fuentes, en tributación individual o conjunta:
 - a) *Rendimientos íntegros del trabajo, con el límite de 22.000 euros anuales.*
 - b) *Los rendimientos del capital mobiliario y ganancias patrimoniales sometidos a retención o ingreso a cuenta, con el límite conjunto de 1.600 euros anuales.*

Lo dispuesto en esta letra no será de aplicación respecto de las ganancias patrimoniales procedentes de transmisiones o reembolsos de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva en las que la base de retención, conforme a lo que establezca reglamentariamente, no proceda determinarla por la cuantía a integrar en la base imponible.

A los efectos de lo dispuesto en esta letra, no se tendrá en cuenta las ayudas que se perciban para el acceso a una vivienda digna en el marco de una política social.

(...)

Modificaciones de la ley de bases de régimen local

37 Artículo 25.2 de la LBRL (COMPETENCIAS MUNICIPALES EN MATERIA DE VIVIENDA)

El Artículo 25.2 de la LBRL queda redactado de la siguiente manera:

- “2.** El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:
- a/ Urbanismo y vivienda: planeamiento, gestión, ejecución, y disciplina urbanística y disciplina de vivienda. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Cumplimiento de la función social de la vivienda, promoción y gestión de la vivienda asequible y de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad social, ambiental y financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.”*

38 Artículo 26.1 y artículo 26.2 de la LBRL (SERVICIOS MÍNIMOS MUNICIPALES EN MATERIA DE VIVIENDA)

El artículo 26.1 y el artículo 26.2 de la LBRL quedan redactados de la siguiente manera:

- “1.** Los Municipios deberán prestar, en todo caso, los servicios siguientes:
- a/ En todos los Municipios: alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, acceso a los núcleos de población, alojamiento para personas sin hogar y pavimentación de las vías públicas.*
 - b/ En los Municipios con población superior a 5.000 habitantes, además: parque público, biblioteca pública, alojamientos dotacionales y tratamiento de residuos.*
 -
- 2.** En los municipios con población inferior a 20.000 habitantes será la Diputación provincial o entidad equivalente la que coordinará la prestación de los siguientes servicios:
- a/ Recogida y tratamiento de residuos.*
 - b/ Abastecimiento de agua potable a domicilio y evacuación y tratamiento de aguas residuales.*
 - c/ Limpieza viaria.*
 - d/ Acceso a los núcleos de población.*
 - e/ Pavimentación de vías urbanas.*
 - f/ Alumbrado público.*
 - g/ Alojamiento para personas sin hogar y alojamiento dotacional.”*

Modificaciones de la ley de arrendamientos urbanos

39 REGISTRO DE CONTRATOS DE ALQUILER

Art XXX

1. Se crea el Registro de Contratos de Alquiler (RCA), de naturaleza administrativa, declarativa y de carácter electrónico, con acceso libre previa acreditación de interés legítimo en la consulta.
2. El Registro tiene las siguientes funciones: registro de contrato de alquileres, registro de malas prácticas arrendaticias y registro estadístico de precios de alquileres y del mercado inmobiliario.
3. Función de registro de contratos de alquiler. Todos los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento, independientemente de su forma, bien existentes en el momento en que esta ley entre en vigor como los que se celebren en adelante, deberá registrarse en el RCA a instancia de cualquiera de las dos partes. El arrendamiento de habitaciones también se podrá registrar. En el Registro se harán constar también las novaciones y subrogaciones del contrato. El arrendatario podrá hacerlo en cualquier momento desde la existencia del contrato y el arrendador tiene dos meses desde la formalización del contrato de alquiler.
4. Los contratos deberán registrarse íntegramente y cada parte deberá poder realizarlo de forma telemática. También se arbitrará un mecanismo de contradicción, para que la parte que no realiza el registro pueda aportar la información en la que esté en desacuerdo. El RCA deberá organizar el registro de manera que queden identificados individualmente los siguientes campos:
 - a) *Cada una de las dos partes, incluyendo su domicilio a efectos de notificaciones, así como su dirección electrónica.*
 - b) *La finca arrendada, que deberá incluir también, en campos separados, la dirección postal completa, el año de construcción del inmueble, los m², el número de habitaciones, el número de identificación de la cédula de habitabilidad, el de la referencia catastral y el del certificado de eficiencia energética y la calificación del mismo. También si el edificio tiene o no ascensor o está ubicada la vivienda en planta baja. Finalmente, también deberá constar si el (los) baño(s), la cocina, o ambos han sido reformados en los últimos diez años; si la vivienda tiene calefacción, aire acondicionado o ambos; si los marcos de las ventanas son de aluminio o no lo son; si está o no amueblado y si tiene o no al menos nevera y lavadora. También se hará constar si la finca ha sido incluida por arrendamiento a una SOCIMI, si la vivienda se destina a primera residencia o a otro uso, o si es otro tipo de inmueble.*
 - c) *La renta y el mecanismo de su actualización. Se deberá indicar si en la renta están incluidos los servicios de consumo individual. También se deberá indicar si se ha firmado documento de compromiso de aval-alquiler.*
 - d) *El importe del depósito o fianza y sus actualizaciones. Se deberá informar de antemano a las partes el tipo de interés que generará el depósito.*

- e) *La duración del contrato de arrendamiento y la fecha de inicio del contrato.*
5. Función de registro de malas prácticas arrendaticias. El RCA también deberá contener, asociándolo con el (los) sujeto (s) afectado (s):
- a) *La información sobre sentencias firmes y laudos arbitrales firmes de impago de alquileres de vivienda de primera residencia. Los tribunales judiciales y arbitrales deberán comunicar estas resoluciones al RCA.*
- b) *La información sobre sentencias firmes de delitos i) que inhabiliten a una persona a realizar una actividad económica, o especialmente una actividad inmobiliaria; ii) que impliquen fraude, violencia, discriminación, delitos sexuales o por la realización de una actividad ilícita, todos ellos relacionados con la vivienda alquilada o con las personas que convivan en la vivienda alquilada; iii) que impliquen haber realizado un desahucio ilegal, mobbing o la entrada violenta a una vivienda alquilada. Los tribunales deberán comunicar estas resoluciones al RCA.*
- Además, las autoridades competentes deberán comunicar al RCA las sanciones firmes impuestas por no cumplir las órdenes de realizar obras, mejoras o el mantenimiento de viviendas de su propiedad, no obtener los certificados, las licencias o los permisos requeridos para realizar obras, reparaciones o actividades inmobiliarias (por ejemplo, no obtener cédula de habitabilidad, hacer publicidad sin certificado energético, dedicarse a una actividad inmobiliaria sin licencia, etc.), así como las sanciones firmes por sobreocupación e infravivienda.*
6. El RCA queda protegido por la normativa sobre protección de datos de carácter personal, de forma que las personas incluidas en ellos podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hayan satisfecho la deuda de alquiler, hayan realizado las obras y reparaciones, o hayan obtenido los certificados, permisos o licencias requeridos, o acrediten haber resuelto la situación de sobreocupación. Además, la constancia en el registro tendrá en todos los casos una duración de cinco años, procediendo a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.
7. Los datos que consten en el RCA podrán ser utilizados por la Agencia Tributaria, así como el Poder Judicial y los demás organismos públicos, incluidas las Administraciones Locales, para la consecución de sus respectivas finalidades. También podrá ser utilizado con el fin de la cuantificación administrativa del “espejo de renta” u otros índices oficiales de precios de alquiler y, en general, se podrá explotar con fines estadísticos determinados reglamentariamente.
8. Cualquier acuerdo que limite o anule la posibilidad de cualquiera de las partes a inscribir el contrato de arrendamiento o a modificar los datos que deben constar se considerará nulo.
9. Los arrendatarios y los arrendadores, profesionales o no, solo podrán disfrutar de los beneficios fiscales y ayudas que se estipulen al efecto, siempre que el contrato de arrendamiento esté inscrito en el RCA.
10. La estructura y el funcionamiento del registro se desarrollará reglamentariamente conforme a este precepto.

40 CREACIÓN DE TRIBUNALES ESPECIALIZADOS que resuelvan preferentemente sobre **ARRENDAMIENTOS URBANOS**. Según el Real Decreto 159/2008, de 8 de febrero, sólo se puede ampliar la planta judicial y la especialización de los Tribunales debe aprobarla el CGPJ

Art XXX

1. El Ministerio de Justicia instará y emitirá informe favorable al Consejo General del Poder Judicial, para que en virtud de la competencia atribuida en el artículo 98.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, acuerde la especialización en materia de arrendamientos urbanos de un juzgado de cada partido judicial, para que resuelva con carácter preferente, aunque no exclusivo, sobre los procesos de desahucio y otros asuntos en materia de arrendamientos urbanos.
2. Se aprobará por Real Decreto la modificación de la planta judicial para concretarla y adecuarla a las necesidades existentes, mediante la creación y constitución de los juzgados de primera instancia necesarios para que la planta judicial sea idónea para atender las necesidades de la Administración de Justicia, y garantizar así a los ciudadanos la efectividad de la protección judicial de sus derechos en materia de arrendamientos urbanos.

41 Regulación de un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LARGA DURACIÓN (10 o 14 años)** y sus causas tasadas de resolución.

Modificación del artículo 10.1 de la LAU (PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER) que queda redactado en los siguientes términos:

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el contrato de arrendamiento se prorrogará obligatoriamente por un plazo de cinco

años de duración, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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.

El arrendador podrá oponerse a esta prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento si concurre alguna de las siguientes causas extraordinarias de resolución del contrato de arrendamiento:

- a) *Extrema necesidad sobrevenida de buena fe del arrendador. Serán consideradas, en todo caso, situaciones de extrema necesidad del arrendador, si este es declarado en concurso, es parado de larga duración o si padece enfermedad grave él o los familiares cohabitantes de primer grado o su cónyuge o pareja estable, las consecuencias de la cual deban paliarse disponiendo de la vivienda alquilada.*
- b) *Cuando el arrendador acredite que el mantenimiento del arrendamiento lo está perjudicando económicamente de manera sustancial, que el juez podrá ponderar en su caso, con la necesidad por fuerza mayor del arrendatario.*
- c) *Por necesidad de la vivienda de los parientes del arrendador hasta segundo grado por consanguinidad o afinidad, con ocupación efectiva mínima de un año, siempre que el propietario ofrezca al arrendatario una vivienda alternativa de condiciones similares.*
- d) *En el caso de que el arrendador tenga que llevar a cabo obras necesarias, no derivadas del incumplimiento de su obligación de conservación, a las que no pueda hacer frente de manera razonable con recursos propios y tenga que recurrir a financiación externa, la cual no le dan en condiciones razonables debido a la presencia del arrendatario.*
- e) *Causa de fuerza mayor, que el juez podrá ponderar en su caso, con la necesidad por fuerza mayor del arrendatario.*

- b) *Indicar la causa concreta que motiva la realización del contrato para uso distinto de vivienda por temporada.*
 - i. *Si la causa es por motivos laborales: se hará constar la identificación de la empresa contratante, la dirección del centro donde se desarrollará la actividad laboral y la duración del contrato laboral.*
 - ii. *Si la causa es por motivos formativos: se indicará los estudios a cursar, el centro donde se realizarán y la duración de los estudios. En el contrato de arrendamiento se debe adjuntar el documento que justifique la matriculación en estos estudios.*
 - iii. *Si la causa es por motivos asistenciales: se indicará la persona o entidad que prestará el servicio de asistencia y qué mecanismo se utilizará para la búsqueda de una vivienda habitual y permanente para el arrendatario, identificando la entidad y el plazo previsto para encontrarlo.*
- c) *Si la causa es por cualquier otro motivo se debe hacer constar expresamente cuál es. Además, se debe hacer constar la dirección de la residencia habitual y permanente actual del arrendatario y adjuntar al contrato de arrendamiento el empadronamiento en el que conste que este domicilio es el actual.*
- d) *La duración del contrato debe coincidir con la prevista para realizar la actividad que motiva la formalización del contrato de arrendamiento.*

Queda expresamente prohibido incluir en el contrato de arrendamiento los siguientes pactos entre las partes:

- i. *Que la vivienda se destinará a vivienda habitual y permanente del arrendatario.*
- ii. *Establecer posibles prórrogas expresas o tácitas de la duración establecida en el contrato de arrendamiento.*
- iii. *Un derecho de subrogación en favor de terceras personas, excepto en los contratos de arrendamiento por motivos asistenciales.*

Si se permite la cesión o subarriendo total o parcialmente de la vivienda, esta deberá cumplir todos los requisitos contemplados en este artículo.

42 ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA POR TEMPORADA (ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA)

Art XXX

Los contratos de arrendamiento de uso distinto a vivienda por temporada formalizados al amparo del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) *Incluir expresamente que la vivienda se destinará al arrendamiento para uso distinto de vivienda por temporada.*

43 MEDIACIÓN EN EL ALQUILER DE VIVIENDA

Art XXX

1. Las partes podrán pactar en el contrato de arrendamiento el sometimiento a mediación de aquellas controversias que por su naturaleza se puedan resolver a través de esta forma de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles.
2. No obstante lo anterior, la mediación ante el órgano competente del punto 3 será obligatoria y deberá requerir para la tramitación de la demanda, para supuestos relacionados con la marcha del contrato de arrendamiento, que no versen sobre la incursión en una causa de desahucio y/o la reclamación de rentas impagadas. Si el resultado negativo de la mediación no se presenta con el escrito de demanda, el secretario deberá requerirla al demandante.
3. Se dispondrá de un Órgano de mediación, de carácter administrativo, destinado a conocer y mediar en los litigios que puedan plantearse entre arrendadores y arrendatarios, que han inscrito su contrato en el Registro de alquileres, en relación con la interpretación de sus cláusulas y el incumplimiento de sus respectivos deberes, intentando conciliar posturas y evitando la solución de conflictos por la vía judicial o arbitral.
4. Tanto el arrendador como el arrendatario podrán presentar en cualquier momento la solicitud de mediación ante el mencionado Órgano, el cual actuará conforme a la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles y las respectivas normativas autonómicas, con el fin de llegar a una resolución del conflicto de acuerdo entre las partes que, de ser aceptada por ellos, pondrá fin al litigio. En el supuesto en el que no se llegue a ningún acuerdo el órgano de mediación dictará un acto de carácter administrativo que será documento suficiente para iniciar el proceso judicial oportuno.
5. La duración máxima del proceso de mediación no deberá exceder de dos meses desde la presentación de la solicitud ante el órgano competente. El proceso se podrá llevar a cabo con carácter preferente por vía telefónica o telemática. No obstante, cualquiera de las partes podrá instar al otro a que el proceso se realice presencialmente.
6. En ningún caso los actos o resoluciones dictados por el órgano de mediación producirán efectos de cosa juzgada ni impedirán el acceso a la vía judicial, en las condiciones expresadas en esta disposición.
7. El Departamento competente Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana o Ministerio que en el futuro tenga la competencia de vivienda deberá fomentar que los procesos de mediación sean sin coste, especialmente para las personas que tienen derecho a la justicia jurídica gratuita.

44 USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

La normativa urbanística puede someter el uso turístico de las viviendas a licencia o autorización previa supeditada a una compensación, consistente en la transformación simultánea en inmueble destinado a vivienda social de un inmueble que tenga otro uso.

Los inmuebles que se ofrezcan como compensación figurarán en la autorización que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

A estos efectos, y en los términos previstos en la normativa autonómica, las ordenanzas municipales deberán establecer las condiciones de concesión de las autorizaciones y de determinación de las compensaciones por barrio o, en su caso, por distrito, a la luz de los objetivos de la normativa en materia de vivienda y, en particular, a la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda»

Modificaciones de la ley de contratos del sector público

45 Medidas de simplificación en la contratación para **AGILIZAR LAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**, en especial las industrializadas.

Art XXX

1. Para la ejecución del proceso constructivo de viviendas de protección pública, tal y como las definen las distintas normativas de las CCAA, los poderes adjudicadores podrán aplicar la contratación conjunta de la elaboración del proyecto y dirección y la ejecución de la obra siempre y cuando se justifique en los pliegos de la licitación que las técnicas de ejecución de la obra a que se refiere el artículo 234.1.a) de esta ley estén vinculadas a la construcción industrializada o cuenten con criterios bioclimáticos para tender a la reducción del plazo de entrega, gasto y/o consumo energético y las emisiones de CO2 en la producción de materiales y/o sistemas, en su montaje y en la vida útil del edificio, ya se trate de obra nueva u obra de rehabilitación.

El plazo mínimo de presentación de propuestas será el previsto por esta ley para la contratación sujeta a regulación armonizada. Cuando se trate de contratos no sujetos a regulación armonizada, el plazo mínimo de presentación, en la tramitación ordinaria, será de 20 días.

2. En todo caso, tanto cuando se aplique la contratación conjunta de redacción de proyecto y dirección y ejecución de la obra como cuando se contraten por separado y secuencialmente, los poderes adjudicadores podrán primar los concursos de proyectos previstos en el artículo 183 y siguientes de esta ley a tramitar exclusivamente mediante el procedimiento abierto previsto en esta ley, sin que en ningún caso el procedimiento restringido sea obligatorio.
3. Los poderes adjudicadores podrán impulsar Acuerdos Marco en los términos previstos en el artículo 219 y siguientes de esta ley, con el objetivo de facilitar la agilidad y eficacia de las adjudicaciones de los contratos para la redacción de proyectos de obras, ya sean de obra nueva o rehabilitación.
4. Excepcionalmente, para hacer frente a las exigencias y efectos económicos y sociales de la emergencia sanitaria de la covid-19 y de la agudizada urgencia habitacional anterior a la propia crisis sanitaria, dar respuesta inmediata a las necesidades de alojamiento y acelerar la ejecución de los planes de vivienda de las administraciones para alcanzar a su vez la consecución del objetivo de solidaridad urbana establecido en la ley estatal de vivienda, durante el plazo máximo de ocho años desde la entrada en vigor de la presente disposición se podrán tramitar por vía de urgencia con la consiguiente reducción del plazo, en los términos previstos en el artículo 119 de esta ley, todas las licitaciones para la redacción de proyecto y dirección y ejecución de la obra, o en su caso su contratación conjunta, para la construcción o rehabilitación de vivienda a calificar o calificadas de protección pública destinadas a alquiler, cesión de uso o derecho de superficie, o alojamientos y equipamientos públicos.

El plazo establecido en el presente apartado podrá ser prorrogado mediante real decreto, en función del grado de cumplimiento del objetivo de solidaridad urbana establecido en la ley estatal de vivienda.

5. Las licitaciones de promociones de obra nueva o rehabilitación de edificios existentes o adquiridos para incrementar el parque público, social y asequible de alquiler, calificado o a calificar de protección pública, gestionado por las entidades públicas, que se sitúen por debajo del límite de la contratación armonizada, podrán ser objeto de tramitación del procedimiento abreviado simplificado previsto en el artículo 159.6 de esta ley durante los plazos previstos en el apartado anterior.
6. Excepcionalmente, y durante un plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de la presente disposición, los poderes adjudicadores podrán someter al régimen de tramitación de emergencia previsto en el artículo 120 de esta ley la redacción de proyecto y dirección y la ejecución de la obra, o en su caso, dichas prestaciones conjuntamente, en el caso de construcción de viviendas dotacionales en suelo de equipamientos previstas para contingentes especiales, a calificar de protección pública, según los Planes de Vivienda Autonómicos y/o Locales.



Ajuntament
de Barcelona

