



NOTA INFORMATIVA: ACTUACIONES REALIZADAS EN MATERIA DE VIVIENDA

1) REGULATORIAS

a. REAL DECRETO-LEY

Tras la derogación en sede parlamentaria del RD-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se han realizado los trabajos oportunos para volver a presentar otro nuevo texto normativo con determinadas mejoras, que se introducen en el nuevo Real Decreto-Ley 7/2019.

Con este Real Decreto-ley, abordamos los aspectos estructurales, los principios generales y las garantías que aseguren la igualdad en el ejercicio del derecho al acceso a la vivienda en el conjunto del Estado. Para ello, resultaba imprescindible adoptar de manera urgente una norma con rango de ley que permita la modificación de diferentes disposiciones normativas para adoptar determinadas medidas que cuentan con un alto grado de consenso social y no admitían demora, al afectar al ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada de muchos hogares.

A continuación, se sintetizan las principales medidas introducidas:

1. OFRECER MAYOR SEGURIDAD Y CERTIDUMBRE AL INQUILINO

- **Se amplía la prórroga obligatoria de 3 a 5 años (o a 7 años, si el arrendador es persona jurídica).**

Con objeto de aumentar la estabilidad del arrendatario, se establece la ampliación de la prórroga obligatoria hasta los 5 años, con lo que se recupera el plazo existente hasta la reforma de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Asimismo, se propone que, en aquellos casos en los que el arrendador sea una persona jurídica, este plazo de prórroga obligatoria se amplíe hasta los 7 años.

De esta forma, se establece una diferenciación entre la actividad de arrendamiento realizado por particulares y la realizada por parte de sociedades o empresas, estableciendo un plazo acorde al desarrollo de la actividad profesional del alquiler. En este punto, cabe recordar que el Tribunal Constitucional ha avalado, en materia de vivienda, el establecimiento de una



regulación diferenciada en función de si ésta afecta a personas físicas o jurídicas¹.

Por otro lado, se amplía de 1 a 2 meses el plazo de preaviso cuando el arrendador necesite recuperar la vivienda por alguna de las causas establecidas en el párrafo tercero del artículo 9, debiendo quedar esta circunstancia recogida expresamente en el contrato de arrendamiento.

- **Se amplía la prórroga tácita** (si ninguna de las partes dice nada transcurridos los 5 o 7 primeros años) **de 1 a 3 años.**

Con objeto de dar una mayor estabilidad al arrendatario y favorecer la continuidad de la relación arrendaticia, se establece la ampliación del plazo de prórroga tácita hasta los 3 años, aplicable a la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

- **Se amplía a 2 meses para el inquilino y cuatro meses para el arrendador, el plazo de pre-aviso previsto para no renovar el contrato**

Asimismo, se amplía el plazo de preaviso de cuatro meses para que no se produzca la prórroga tácita para el arrendador y de dos meses para el arrendatario, estableciendo que la prórroga será por plazos anuales hasta el máximo de tres previsto, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación su intención de no renovarlo.

- **Se vuelve a dar efectos ante terceros a los contratos no inscritos**, de forma que cuando haya una venta de un piso arrendado, el inquilino queda protegido, esté o no inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad.

2. INCENTIVANDO LA OFERTA

- **Mediante un mandato al Gobierno para impulsar la oferta de viviendas en alquiler.**

Recoge un mandato al Ministerio de Fomento para adoptar un conjunto de acciones orientadas a asegurar que se dinamiza la oferta de vivienda en alquiler en España; entre ellas la negociación con las administraciones sectorialmente competentes, utilizando para este fin todos los instrumentos a su disposición.

- **Se establecen dos medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales:**

¹ Por ejemplo, véase la Sentencia 16/2018, de 22 de febrero de 2018, del Tribunal Constitucional, que resuelve el Recurso de inconstitucionalidad interpuesto en relación con diversos preceptos de la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra.



- Se establece una información mínima que deben recoger los Depósitos Autonómicos de Fianzas en las CCAA donde estén creados.
- Se creará, en el plazo de 8 meses, un **índice estatal de referencia del precio del alquiler** de vivienda.
- **Se establece el derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) por Administraciones Públicas en caso de venta conjunta de un inmueble con arrendamientos.**

De esta forma, de acuerdo con esta modificación, en los supuestos en los que los arrendatarios, por tratarse de venta conjunta del inmueble, carezcan legalmente del derecho de adquisición preferente, se establece un derecho de tanteo y retracto que corresponderá, respecto a la totalidad del inmueble, al órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda y ello quede recogido en la legislación en materia de vivienda.

- **Se establecen medidas fiscales de estímulo de la oferta:**

- Habilitando el gravamen en el IBI de la vivienda vacía
A pesar de que el Estado no ha desarrollado hasta la fecha el concepto de vivienda desocupada a efectos del IBI, más de 200 ayuntamientos se han acogido a esta posibilidad, entre ellos Barcelona, Sevilla, Zaragoza, La Coruña, Córdoba o Santiago de Compostela y en el ejercicio 2015 ingresaron por este concepto más de 700 millones de euros. Ante la ausencia de Reglamento estatal, algunos Ayuntamientos o CCAA han definido normativamente este concepto, pero numerosas sentencias judiciales han anulado tales normas, estableciendo que, según la regulación existente, debe ser el Estado el que defina el concepto.

Se trata de una medida que, por un lado, contribuye a optimizar el destino del parque de vivienda existente, desincentivando la propiedad de viviendas que permanezcan desocupadas con carácter permanente.

Asimismo, reduce la conflictividad judicial que supone para los Ayuntamientos la actual regulación del recargo del IBI, sin perjuicio de que puedan establecerse a nivel estatal o autonómico definiciones del concepto de vivienda deshabitada a los efectos de favorecer un uso efectivo y ocupación del parque que responda a su **función social en el contexto del derecho constitucional a la vivienda**.



- Bonificando en el IBI la vivienda protegida en alquiler

De esta forma, se establece la posibilidad de dar a las viviendas destinadas al alquiler asequible un tratamiento fiscal más favorable, atendiendo a que están calificadas administrativamente con una renta del alquiler limitada, a lo largo del periodo de tiempo en el que sea aplicable esta limitación de acuerdo con la normativa aplicable en materia de vivienda.

- Eliminando el Impuesto de Transmisiones en los alquileres de vivienda habitual.

Con esta medida se contribuye a reducir los trámites administrativos y la carga tributaria asociada a la suscripción de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, sin que afecte de forma significativa a la recaudación de este Impuesto, teniendo en cuenta que representa menos del 0,2% de la recaudación. Por ejemplo, en el caso de Andalucía el importe ingresado por arrendamientos supuso en 2017 un total de 1,7 millones de euros, lo que contrasta con los 964,9 millones de euros ingresados por transmisiones de bienes inmuebles el mismo ejercicio 2017.

- **Se mejora técnicamente la exclusión de la LAU de la vivienda turística, para su específica regulación por las CCAA, y se permite que una mayoría de 3/5 de las comunidades de propietarios puedan limitar las viviendas de uso turístico, o asignarles mayores gastos comunes.**
- **Se favorece el acuerdo entre las partes para la realización de mejoras durante la vigencia del contrato, permitiendo en este caso pactado el incremento de la renta durante el resto del contrato.**

Con esta modificación se evita desincentivar las obras de mejora del inmueble que beneficien al arrendatario, como consecuencia de la existencia de un contrato de arrendamiento en curso, siempre que exista acuerdo entre las partes.

3. DANDO APOYO A LOS GRUPOS MÁS VULNERABLES, Y ALIVIANDO LA CARGA FINANCIERA DE LAS FAMILIAS

- **Se mejora la coordinación con los servicios sociales para proteger al desahuciado en los supuestos de vulnerabilidad, y se mejora y agiliza el procedimiento.**

Con la finalidad de poder proporcionar una alternativa habitacional a las personas o unidades de convivencia que puedan verse afectadas por un desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, el órgano judicial que conozca del asunto remitirá al órgano autonómico o municipal competente en



materia de servicios sociales comunicación de la demanda de desahucio de arrendamiento y las de ejecución hipotecaria admitidas a trámite, indicando además, si le consta, la identidad del demandado y de las personas que habitan habitualmente en la vivienda, con objeto de que los servicios sociales evalúen la vulnerabilidad económica de los hogares afectados.

- **Se limitan las garantías adicionales a dos meses.**

Con esta modificación, se reduce o limita la carga económica que requiere para el inquilino la firma de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda y que, en ocasiones, supone una barrera de acceso a la vivienda en alquiler.

- **Se limita la actualización de la renta durante la vigencia del contrato, al IPC**

De esta forma, los incrementos anuales de la renta estarán limitados al incremento general de los precios, pero se mantiene la libertad de pactos y la posibilidad de establecer otros sistemas o referencias para la revisión de precios.

- **Corresponderán al arrendador, cuando este sea persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliaria y formalización**

En este contexto, teniendo en cuenta las particularidades de la relación arrendaticia cuando el arrendador es una empresa o sociedad, se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato correspondan al arrendador, en los supuestos en los que el arrendador sea una persona jurídica.

- **Se facilitan en las comunidades de propietarios las obras de accesibilidad y se obligan cuando existen importantes ayudas públicas (>75%)**

Actualmente el Plan Estatal de Vivienda permite la compatibilidad entre todas las ayudas, sean estatales, autonómicas y municipales y existen importantes ayudas para este tipo de proyectos en los tres escalones de la Administración Pública.

Las ayudas a la accesibilidad son ya muy importantes, por parte de las Administraciones Públicas. Lo son, desde luego en el Plan estatal y sumando todas ellas pueden llegar a ser del 100%. Esta apuesta de las políticas públicas debería repercutir de manera beneficiosa en todos los ciudadanos, y no sólo en aquellos que deseen acogerse a las mismas para mejorar su inmueble. Por ello, si la Administración Pública paga el 75% de un proyecto de accesibilidad, se establece la obligatoriedad de tales obras de accesibilidad y que el 25% restante del coste de las obras se sufrague entre todos los propietarios, en el artículo Diez.1.b) de la LPH.



- Se “blinda” la posibilidad de subrogación, en caso de fallecimiento del inquilino, en favor de determinados perfiles vulnerables (menores, discapacitados, mayores de 65 años)

4. AUMENTO DEL PRESUPUESTO DISPONIBLE PARA VIVIENDA

- Se habilita a los ayuntamientos a gastar sus remanentes de tesorería en materia de vivienda. Los ayuntamientos españoles, debido a las políticas de contención del gasto público tienen más de 20.000 millones en depósitos en los bancos que no pueden gastar.

b. LEY DE VIVIENDA

- Se configura como el cumplimiento por parte del Estado de la obligación que, de conformidad con el artículo 47 de la Constitución y en el marco de sus competencias constitucionales, le incumbe en la protección del derecho a acceder a, y a disfrutar de, una vivienda digna y adecuada.
- Además viene a completar la ausencia en las políticas legislativas del Estado de una norma en materia de vivienda que, al igual que existe en otros ámbitos con los que está íntimamente relacionada, fije aquellas condiciones básicas y de igualdad que garanticen un tratamiento uniforme del derecho a la vivienda que reconoce la Constitución, además de aquellos otros aspectos que, por virtud de sus títulos competenciales, le corresponden.
- Tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda, además de establecer una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas públicas de vivienda (en cuanto a sector económico fundamental). Entre los aspectos que se abordan se pueden destacar:
 - ❖ La función social del derecho de propiedad en materia de vivienda, los efectos de su incumplimiento, así como los aspectos nucleares de la declaración de una vivienda como deshabitada y sus exigencias.
 - ❖ Los aspectos fundamentales de la planificación y programación de vivienda por parte de la Administración General del Estado, estableciendo algunos principios básicos del régimen de la vivienda protegida con fondos estatales.
 - ❖ La regulación del régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, en un contexto de grave déficit de vivienda social en España.
 - ❖ La regulación de medidas de refuerzo de la protección de consumidores y usuarios en la adquisición y arrendamiento de vivienda.
- En definitiva, con objeto de atender las necesidades de vivienda de las personas con residencia legal en España, el proyecto de ley define los instrumentos necesarios para fomentar la utilización adecuada y la ocupación racional y



eficiente del patrimonio residencial, la rehabilitación y la mejora de la calidad y de la habitabilidad de las viviendas, la construcción de vivienda, fundamentalmente encaminada a la formación de parques públicos de vivienda y la dotación de ayudas económicas a las personas con necesidad de vivienda social, protegida y asequible.

2) GESTION

a. Fondo social de viviendas

- Es una iniciativa del Gobierno de España recogida en el Convenio del Fondo Social de Viviendas (FSV) derivado del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- A través de este Convenio se constituye un fondo social de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura mediante su arrendamiento a aquellas personas que pierden su vivienda habitual.
- Esta situación puede haber sido provocada por el impago de un préstamo hipotecario (hayan sido o no desalojadas) o como resultado de una dación en pago, y que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad social.
- El Fondo Social de Vivienda (FSV), se puso en marcha en enero de 2013 con 6.000 viviendas aportadas por las entidades financieras y se ha ido prorrogando hasta cinco veces. La última prórroga formalizada en enero de 2019 permite su continuación hasta enero de 2020.
- En la actualidad el Fondo cuenta con más de 9.600 viviendas. Desde su constitución hasta junio de 2018 se han tramitado 10.244 contratos de alquiler.
- Estos inmuebles, propiedad de las entidades de crédito, están destinados a personas y familias que han perdido su vivienda habitual, mediante un arrendamiento a precios reducidos, entre 150 y 400 euros al mes.
- La prórroga ha sido acordada por el Ministerio de Economía y Empresa con el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Sanidad Consumo y Bienestar Social, la Asociación Española de Banca, la Asociación Hipotecaria España, el Banco de España, la Confederación Española de Cajas de Ahorro, la Plataforma del Tercer Sector y la Unión Nacional de Cooperativas de Crédito.
- El Fondo Social de Vivienda se creó con el objetivo de ofrecer cobertura a aquellas personas desalojadas de su vivienda por el impago de un préstamo hipotecario o como resultado de una dación en pago, y que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad social.
- Al Fondo pueden acceder las personas físicas que hayan perdido su vivienda habitual con posterioridad al 31 de diciembre de 2007 y que en el momento de la solicitud los ingresos familiares no superen el límite de tres veces el Indicador



Público de Renta de Efectos Múltiples, ni dispongan de otra vivienda en propiedad o en usufructo.

- Asimismo, los solicitantes deberán encontrarse en uno de los siguientes supuestos de especial vulnerabilidad:
 - Unidad familiar con hijos menores de edad
 - Unidad familiar monoparental con dos o más hijos a cargo
 - Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite
 - Unidad familiar en la que el deudor hipotecario que haya perdido su vivienda se encuentre en situación de desempleo y haya agotado sus prestaciones
 - Unidad familiar en la que exista alguna víctima de violencia de género
 - Personas en situación de dependencia o con discapacidad para las que la vivienda supone un activo indispensable para su inclusión social
 - Personas mayores de sesenta años
 - Personas en situación de prejubilación o jubilación que mediante aval hayan asumido las deudas de sus hijos o nietos
 - Otras personas o unidades familiares con circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las mencionadas

b. CCAA soluciones habitacionales dadas en caso de desahucio

Se adjunta cuadro en donde se recoge la información facilitada por las Comunidades Autónomas.

c. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

El Ministerio ha transferido más de 328 millones de euros a las Comunidades Autónomas para destinar a ayudas en materia de vivienda en el ejercicio 2018. Asimismo, las Administraciones Autonómicas, en su mayoría, han cofinanciado un 30%.

Actualmente, está en vigor el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que recoge 9 programas de ayudas para que las Comunidades Autónomas puedan elegir y destinar el importe que tienen asignado a aquellos que sean de su interés.

d. Plan 20.000 viviendas

- El ministerio de Fomento ha anunciado a medio/largo plazo el lanzamiento de un plan de 20.000 viviendas en alquiler a precios asequibles.
- Esta medida abarca no solo la promoción de nuevas viviendas sino también la puesta en el mercado de viviendas ya existentes, bien aquellas actualmente no resultan habitables por ser necesaria una rehabilitación de las mismas, bien aquellas que puedan ser directamente adquiridas por las administraciones públicas, a pequeños o grandes tenedores para la ampliación de sus parques públicos de vivienda. Respecto a la proporción de vivienda nueva/rehabilitada,



dependerá de la oferta de suelo y parque existente que detecte cada administración.

- Las actuaciones de desarrollaran exclusivamente en aquellas zonas donde exista una demanda acreditada, en las que el precio de alquiler se está incrementando con mayor intensidad.
- Así, desde el punto de vista de los sujetos con los que colaborara el Ministerio al objeto de alcanzar este objeto están, tanto el resto de administraciones territoriales, CCAA y ayuntamientos, como empresas públicas y entidades públicas empresariales, promotores privados y entidades financieras y finalmente, el tercer sector. El Ministerio actuara a través de mecanismos de impulso y apoyo financiero.
- El Ministerio actuara también directamente a través de la entidad pública SEPES, bien con promoción directa en algunos casos, bien colaborando SEPES con el resto de entidades antes indicadas. Se considera necesario poner a disposición de la creación de un parque de alquiler asequible todos los medios disponibles, lo que implica necesariamente una reconsideración de un instrumento esencial con el que se cuenta como es la Entidad Pública Empresarial de Suelo que había prácticamente abandonado durante los últimos años la actividad de promoción residencial.
- La gestión de las viviendas puestas en el mercado a través de este plan se podrá realizar también a través del sector privado, o del sector público instrumental, y siempre deberán de ir destinadas, en principio, a los colectivos necesitados, todavía no definidos, pero como guía se puede tomar en consideración los previstos como beneficiarios y sectores preferentes en el actual Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. La duración y características de los contratos será la prevista por la legislación vigente en el momento de formalizarse el correspondiente contrato de arrendamiento.

3) COORDINACION

- En los últimos meses algunos particulares han remitido cartas al Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Naciones Unidas) en las que alegan situación de desamparo ante el inminente lanzamiento de su vivienda por la ejecución de sentencia judicial.
- El Ministerio de Fomento está colaborando con la Abogacía General del Estado (Ministerio de Justicia) en la coordinación de estos asuntos con las administraciones autonómicas y locales respectivas.
- En este sentido, desde el Ministerio de Fomento se solicita un informe sobre las medidas que han sido o van a ser tomadas en cada caso, a las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos en los que se ubican las viviendas objeto de estos expedientes, así como el informe de servicios sociales por el que se valore la existencia o no de situación de vulnerabilidad.



- Estos informes posteriormente son remitidos a la Abogacía General del Estado, encargada de trasladar al Comité DESC las actuaciones de las administraciones españolas en cada uno de los expedientes, para la efectiva realización del derecho a la vivienda.
- El Ministerio de Fomento recibe los expedientes en plazos muy ajustados con respecto a la fecha prevista de lanzamiento, incluso en ocasiones con posterioridad, por lo que es complicado en varios de estos expedientes actuar con el tiempo necesario para adoptar, en su caso, alguna medida concreta.