



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XII LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

13 de abril de 2018

Núm. 247-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000217 Proposición de Ley para regular los alquileres abusivos y mejorar las garantías y el acceso a la vivienda en alquiler.

Presentada por el Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

Proposición de Ley para regular los alquileres abusivos y mejorar las garantías y el acceso a la vivienda en alquiler.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de abril de 2018.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, presenta la siguiente Proposición de Ley para regular los alquileres abusivos y mejorar las garantías y el acceso a la vivienda en alquiler.

Palacio del Congreso de los Diputados, 5 de abril de 2018.—**Rafael Mayoral Perales**, Diputado.—**Lucía Martín González**, Portavoz del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 247-1

13 de abril de 2018

Pág. 2

PROPOSICIÓN DE LEY PARA REGULAR LOS ALQUILERES ABUSIVOS Y MEJORAR LAS GARANTÍAS Y EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER

Exposición de motivos

I

El derecho a una vivienda digna y adecuada del artículo 47 de la Constitución protege el «disfrute» de una vivienda por parte de toda la población. Además, el mismo artículo no se limita a un mandato declarativo, sino que impone a los poderes públicos obligaciones referidas al uso del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación, y a la garantía de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Por su parte, el artículo 53.3 de la Constitución establece que el reconocimiento, el respeto y la protección de los principios rectores de la política social y económica (entre los que se encuentra el derecho a la vivienda) informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. En consecuencia, la legislación y la actuación pública en materia de vivienda deben destinarse a garantizar el disfrute del derecho constitucional a la vivienda, no solo a través de las políticas de fomento, sino también a través de los límites y vínculos a los derechos patrimoniales.

A pesar de los mandatos constitucionales, la mayor parte de las reformas legislativas llevadas a cabo los últimos años en materia de vivienda han tenido en común que partían de una concepción de la vivienda como un bien de inversión, y no como un bien de uso, que debe cumplir una función social. Salvo iniciativas aisladas, no ha existido nunca una auténtica política social en materia de vivienda; la política habitacional ha ido vinculada a una ordenación del territorio y del desarrollo urbano muy dependiente de la iniciativa privada, que ha convertido el sector inmobiliario en un instrumento productor de grandes beneficios a corto plazo a través de la especulación.

Si bien es cierto que el artículo 148.1.3 CE autoriza a las comunidades autónomas a asumir competencias plenas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, también lo es que el Estado ha utilizado los títulos competenciales de los artículos 149.1.1.^a, 149.1 8.^a, 149.1 11.^a y 149.1 13.^a de la Constitución para que la política de vivienda fuera un instrumento destinado a la promoción del sector financiero y de la construcción y a la generación de puestos de trabajo; y la vivienda, un bien material con valor de cambio en el mercado, principalmente, de compra-venta.

De este modo, los poderes públicos han fomentado durante décadas la adquisición en régimen de propiedad como vía prioritaria, casi única, de acceso a la vivienda para la mayoría de la población. Una política que ha dado enormes beneficios al sector inmobiliario-financiero y que, en cambio, ha provocado la crisis habitacional más grave de los últimos años, que por supuesto, ha vulnerado el ejercicio del derecho a la vivienda a gran parte de la población.

No era la única opción posible. Tras la II Guerra Mundial, las políticas habitacionales de la mayoría de países del centro y del norte de Europa se caracterizaron por una fuerte intervención del poder público sobre el mercado con el objeto de dar respuesta a las necesidades sociales. En esos países, los poderes públicos han fomentado la vivienda de alquiler, sobretodo, mediante la creación de amplios parques de vivienda pública a precios asequibles y una inversión elevada (respecto a su Producto Interior Bruto), destinada a políticas de vivienda. Ello se ha traducido en altas ratios de vivienda ocupada en régimen de alquiler.

Según los últimos datos de Eurostat, en el año 2015, el 48,3% de la población de Alemania, el 45% de la de Austria y el 38% de las personas residentes de Dinamarca vivían en régimen de alquiler. No muy lejos del 36,6% del Reino Unido y del 34,8% de Suecia, mientras que las cifras en el Estado español para el mismo año eran de un 22,2%. La proporción de la población que residía en viviendas de alquiler fue aun superior en Suiza, donde en 2014 alcanzó el 57,5 %.

El bajo porcentaje registrado en España es consecuencia de las políticas públicas de promoción de la compra. Los beneficios fiscales a la adquisición, la oferta masiva de créditos hipotecarios a bajos tipos de interés, la sobretasación de los bienes inmuebles, la introducción de cláusulas abusivas en los contratos, entre otros, fueron desencadenantes de la grave situación de emergencia habitacional que hemos vivido los últimos años: miles de ejecuciones hipotecarias, centenares de miles de familias con deudas (que deben seguir pagando pese a haber perdido su vivienda), la sobreocupación de inmuebles por personas en situación de vulnerabilidad económica, etc. En definitiva, una situación que dificulta o impide a gran parte de la ciudadanía acceder a una vivienda digna y adecuada.

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos se ha pronunciado reiteradamente al respecto, en el sentido de que las situaciones de vulneraciones de derechos de las personas demandantes eran consecuencia de la normativa española, tanto sustantiva como procesal, que favorecía los intereses de las entidades financieras, por encima de los derechos de las personas consumidoras. Gracias a estas resoluciones, que manifestaban la contrariedad del derecho español a la legislación comunitaria, y a la presión ejercida por plataformas y movimientos sociales, se han llevado a cabo modificaciones legales puntuales, pero no ha habido un cambio en las cuestiones estructurales, que atañen a la promoción de la función social de la vivienda de manera transversal y multinivel.

II

El contenido del derecho a una vivienda digna y adecuada está ligado con el principio del Estado social (art. 1.1 CE), la obligación de los poderes públicos promover las condiciones para la libertad y la igualdad real y efectiva (art. 9.2 CE), de velar por el establecimiento de un equilibrio económico, adecuado y justo entre las diversas partes del territorio (art. 138.1) por la utilización racional de todos los recursos naturales (arts. 45, 46, 47) y la promoción del progreso social y económico y una distribución de la renta regional y personal más equitativa (art. 40 CE).

El fomento del alquiler asequible es la concreción, en el ámbito de la vivienda y del urbanismo, de estos mandatos constitucionales. Permite la optimización de los recursos económicos y naturales, ya que se potencia el valor de uso de la vivienda ya construida y de los recursos públicos invertidos en las políticas de fomento, permite a los sectores sociales sin capacidad de ahorro acceder a una vivienda, permite la movilidad laboral y geográfica, etc.

Si bien es cierto que a partir del inicio de la crisis económica en el año 2008, se han producido reiteradas modificaciones normativas con el objetivo de equilibrar los regímenes de tenencia de vivienda, también lo es que, el objetivo de las mismas ha sido asegurar que el negocio especulativo-inmobiliario, se trasladara de la compra-venta de viviendas al arrendamiento en el mercado privado de alquiler. En los beneficios fiscales de que disfrutaban las SOCIMIS sin un retorno social acreditado, la alta demanda de vivienda en alquiler en zonas urbanas sin ninguna regulación de precios, la alta turistificación de las grandes ciudades y la reducción de la duración de los contratos de alquiler, los grandes fondos de inversión han encontrado un área de negocio altamente rentable. La ausencia de vivienda genuinamente asequible se ha visto agravada por la progresiva desregulación del mercado privado de alquiler.

El Informe del Relator Especial sobre la vivienda de la ONU A/HRC/7/16 Add.2, de 7 de febrero de 2008, ya expresaba en sus conclusiones y recomendaciones de su visita a España que «A pesar de que en las disposiciones de la Constitución se reconoce que la vivienda es un derecho básico, en la práctica es considerada un simple bien de consumo, que se compra y se vende. En este contexto, debe recuperarse la función social de la vivienda y aplicarse plenamente el artículo 47 de la Constitución». En el mismo Informe, el Relator también se refería a la necesidad de ampliar el parque de alquiler asequible: «Hay una necesidad urgente de aumentar la oferta de viviendas de alquiler mediante la construcción de viviendas de alquiler más asequibles, la utilización más intensiva de los edificios vacíos y la consolidación de un parque de viviendas de alquiler gestionado con fondos públicos para atender a la demanda de la población de bajos ingresos y garantizar a los inquilinos la seguridad de los contratos de arrendamiento».

Años después, otro Informe de la Relatora Especial sobre vivienda de Naciones Unidas A/67/286, de agosto de 2012, emplazaba a los Estados a establecer «las condiciones jurídicas, financieras e impositivas adecuadas para alentar la provisión de viviendas sociales de alquiler y otras formas de tenencia colectiva e individual» y a «promover una combinación de sistemas de tenencia, incluidos un sector inmobiliario público que no se rija por los mercados liberalizados y sistemas de alquiler con rentabilidad limitada o alquileres regulados, para prevenir la exclusión y segregación social». Afirmando que «La combinación de soluciones en materia de tenencia es esencial para promover el acceso a una vivienda adecuada de los distintos sectores de la sociedad y para proteger al sector de la vivienda de las perturbaciones económicas y financieras;»

Por su parte, el Comité DESC de Naciones Unidas, en su informe E/C.12/ESP/CO/5, de 6 de junio de 2012, cuestionó la compatibilidad de muchas de las medidas llevadas a cabo por el Estado español los últimos años con las disposiciones del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. En particular, el Comité DESC destacó las crecientes dificultades de las familias para hacer frente al pago de hipotecas de larga duración, objetó la discrecionalidad Código de Buenas Prácticas Bancarias, en la

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 247-1

13 de abril de 2018

Pág. 4

medida en que facultaba a las entidades bancarias la admisión de la dación en pago, y en lo que atañe en concreto a esta Ley, se recomendó al Estado que incentivara a individuos y familias a considerar arrendar propiedades como forma alternativa de acceder a la vivienda.

Pese a todo ello, en el escenario actual, la vivienda continúa siendo tratada como un bien de inversión, y no como un bien de primera necesidad destinado al disfrute de derechos fundamentales, como el derecho a la intimidad personal y familiar, a la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad. Pero si poner las políticas públicas al servicio de la consecución de los derechos constitucionales significa dotar de seguridad a los pequeños/as propietarios/as de vivienda y a las personas inquilinas, las últimas reformas de la legislación de arrendamientos urbanos y del procedimiento civil han producido el efecto contrario.

Si bien se dijo que el objetivo de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, era el incremento de la oferta en el mercado del alquiler, su propia exposición de motivos reconocía que se modificaba la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, «con el propósito de mejorar y agilizar los procesos de desahucio». Tan solo cuatro años después, y en plena crisis habitacional causada por el estallido de la burbuja hipotecaria, la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, sobre medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, suponía otra vuelta de tuerca para trasladar la especulación inmobiliaria al mercado de alquiler.

A pesar de presentarse con el objetivo de aumentar la oferta en alquiler y bajar así los precios, los contenidos de dicha reforma incluían una nueva facilitación del procedimiento de desahucio, nuevos recortes a las garantías de las personas arrendatarias y la reducción de cinco a tres años de la duración mínima del contrato de alquiler. Todo ello ha generado altas rentabilidades económicas en torno al alquiler y, en consecuencia, ha provocado que los precios de los alquileres no solo no hayan disminuido, sino que se han disparado, sobretudo en torno a los grandes núcleos urbanos y sus alrededores, lugares donde se concentran la mayor parte de la población que vive de alquiler.

Según datos de diversos portales privados, durante el 2017, el precio de la vivienda en alquiler se incrementó, de media, un 18,4%. El mayor ascenso se ha producido en Canarias (un 27,8% más que hace un año), seguido de las subidas de Baleares (22,1 %) y Andalucía (15,5%). Las cifras indican una tendencia a la alza, ya que uno de los mayores repuntes del mercado ha sido en enero de 2018: el precio de alquiler se ha incrementado un 3,5%. Catalunya y Madrid (con 14,4 euros/m² en los dos casos), son las autonomías más caras; la tercera, Baleares (12,5 euros/m²). Estas cifras contrastan las precarias condiciones laborales de una mayoría de la población y con el incremento del salario mínimo interprofesional, que en 2018 es de un 4%, lo que supone 735,90 euros al mes en 14 pagas.

Según datos de Eurostat, en España alrededor de cuatro de cada diez personas que viven en alquiler destinan más del 40% de los ingresos familiares al pago del alquiler, uno de los índices más altos de toda la Unión Europea (UE), solo superado por Grecia y Lituania. Pagar por encima del 40% de los ingresos en la vivienda es considerado por la UE como un cargo excesivo para la economía de un hogar.

De acuerdo con los últimos datos del Consejo General del Poder Judicial, los desahucios de alquiler se incrementaron un 4,3% en 2017 (un total de 35.666 lanzamientos), es decir, seis de cada diez desahucios son consecuencia de procedimientos de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El otro 36,8% (22.330 lanzamientos), proviene de ejecuciones hipotecarias. A los 35.666 desahucios de alquiler hay que sumarle los ya conocidos como «desahucios invisibles», aquellos en los que las personas arrendatarias deben abandonar su vivienda, sin que formalmente exista un procedimiento de desahucio, debido a que no pueden costear el incremento de la renta transcurridos los tres años de plazo mínimo de duración de los contratos.

En este sentido, el Comité DESC de las Naciones Unidas, en sus observaciones finales sobre el sexto informe periódico de España, aprobadas en la sesión celebrada el 29 de marzo de este año 2018, explicita que «En particular, preocupa al Comité el número insuficiente de vivienda social; la creciente falta de asequibilidad de la vivienda, particularmente dentro del mercado privado debido a los precios excesivos; y la falta de protección adecuada de la seguridad de la tenencia. Asimismo, le preocupa el número significativo de hogares que no cuenta con vivienda en condiciones adecuadas y el alto número de personas sin hogar». En consecuencia, recomienda al Estado que «Adopte las medidas necesarias para reglamentar el mercado privado de la vivienda para facilitar la accesibilidad, disponibilidad y asequibilidad de una vivienda adecuada para las personas de bajos ingresos;» y «Revise su legislación sobre arrendamientos y lleve a cabo las modificaciones necesarias a fin de garantizar una protección adecuada

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 247-1

13 de abril de 2018

Pág. 5

de la seguridad de la tenencia y establecer mecanismos judiciales efectivos que garanticen la protección del derecho a una vivienda adecuada;»

La presente Ley se fundamenta en los mandatos constitucionales relativos al derecho a una vivienda digna y adecuada, y contribuye a mejorar el acceso a la vivienda en alquiler como opción estable, asequible y segura, que permita desarrollar un proyecto de vida a una gran parte de la población.

III

A través de esta Ley se emprenden medidas básicas destinadas a paliar la situación de emergencia en la que se encuentran las personas inquilinas, revertiendo las principales reformas llevadas a cabo por la Ley 4/2013, de 4 de junio con gran impacto en el acceso a la vivienda en alquiler, e introduciendo la posibilidad de que las Comunidades Autónomas, en coordinación con los municipios afectados, regulen los incrementos desproporcionados de los precios de los alquileres en áreas con el mercado fuertemente tensionado, a través de un índice de precios máximos de alquiler.

Como ocurre con el resto de derechos sociales, la garantía del derecho a la vivienda aparece vinculada en la Constitución a la existencia de límites y vínculos a los derechos patrimoniales, como lo son la función social del derecho de propiedad (art. 33 CE); a la posibilidad de someter la libertad de empresa a las exigencias de la planificación (art. 38 CE), de reservar al sector público recursos o servicios esenciales (art. 128.2 CE) y de planificar la actividad económica general para atender necesidades colectivas (art. 131.1 CE), y a la subordinación, en definitiva, de todas las formas de riqueza al interés general (art. 128 CE). La falta de vivienda asequible y la ausencia de límites suficientes al ejercicio abusivo de la libertad de empresa y del derecho de propiedad privada han impedido el ejercicio generalizado del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

La posibilidad de regulación de los precios de alquiler asegura una rentabilidad económica proporcionada del alquiler a largo plazo para los propietarios, equilibrando así el derecho a la libertad de empresa y el derecho a la propiedad privada en relación al derecho de acceso a una vivienda digna y el cumplimiento de la función social de la propiedad. El existente desequilibrio en la negociación de la renta entre la parte arrendadora y la parte arrendataria, en escenarios de escasez de oferta y tensión de los precios, comporta que el precio se determine de forma unilateral por la parte arrendadora, siendo la mayoría de las veces una carga desproporcionada en relación con los ingresos familiares. Todo ello justifica que sea posible la intervención de los poderes públicos en la regulación de un elemento esencial en la relación contractual, como es el precio.

En el transcurso de esta legislatura, el Congreso de los Diputados ha aprobado dos Propositiones no de Ley (en la Comisión de Fomento y ante el Pleno de la Cámara), que se refieren explícitamente, en su punto primero, a «Llevar a cabo las medidas oportunas para posibilitar que los municipios que acrediten fuertes incrementos de precios de alquiler puedan, en coordinación con sus CCAA, regular estos alquileres abusivos». Puede afirmarse, en consecuencia, que aparte de una demanda social derivada de la coyuntura, existe también un amplio consenso político en la necesidad de regular los alquileres abusivos.

La presente Ley consta de dos artículos, uno, de modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y otro de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para posibilitar la tutela judicial efectiva ante los incumplimientos de los índices de precios máximos de alquiler que puedan establecer las Comunidades Autónomas.

En el primer artículo, se restablece la duración mínima del contrato de cinco años, adaptando el plazo de treinta días a tres meses el tiempo mínimo para que se comunique por alguna de las partes la voluntad de no renovar. Se introduce, como novedad, de acuerdo con la legislación francesa, la condición de que si la parte arrendadora es una persona jurídica, el contrato deberá prorrogarse necesariamente transcurridos los cinco años, excepto si existe una razón legítima proporcional, relacionada con el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de sus obligaciones contractuales o legales. La actualización de la renta vuelve a estar vinculada al IPC durante el plazo mínimo de cinco años de duración del contrato, y transcurridos los mismos, el incremento máximo de la renta por mejoras en la vivienda se reduce de 20% a 15%, prohibiendo en todo caso que se alegue la causa de rehabilitación para no prorrogar el contrato transcurrido el plazo de duración mínima.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 247-1

13 de abril de 2018

Pág. 6

Para evitar las prácticas abusivas, se especifica que no podrán pactarse fianzas superiores a una mensualidad de renta para el uso de vivienda, así como la prohibición de gastos extras para la parte arrendataria derivados de la gestión y formalización del contrato.

Las nuevas disposiciones adicionales undécima y duodécima de la Ley presentan la principal novedad de esta reforma legal, consistente en la posibilidad de calificar ciertas zonas del territorio como áreas urbanas con mercado de vivienda tensionado y sujetar los contratos celebrados en las mismas a un régimen de contención de renta, atendiendo al incumplimiento de la función social de la propiedad privada. El establecimiento de algunas restricciones a la fijación de la renta en ciertos contratos de alquiler de vivienda es una medida excepcional, limitada a un contexto particular de mercado tenso y debido a la situación de emergencia habitacional que se vive en algunas zonas del territorio. No pretende subvertir el principio general de libertad establecido en el artículo 17.1 de la Ley ni volver a épocas pretéritas en las que la prórroga forzosa de los contratos y la congelación de las rentas condujeron a graves distorsiones en el mercado.

La excepcionalidad de las nuevas medidas se manifiesta en una doble limitación, espacial y temporal. La primera viene dada por la introducción del concepto mismo de área urbana con mercado de vivienda tensionado. Para activar el nuevo régimen legal se exige la previa acreditación de que, en un municipio o en parte del mismo, concorra una situación de tensión en el mercado de alquiler de vivienda. A este efecto, y para cumplir el principio de igualdad, la Ley recoge varios indicadores económicos, con carácter no exhaustivo, cuya existencia permite fundamentar la necesaria declaración legal. La competencia para formular dicha declaración se atribuye a las Comunidades Autónomas, en virtud de sus competencias en materia de vivienda, con la salvedad de los municipios de Madrid y Barcelona, por razón de la problemática singular de ambas urbes y de sus regímenes especiales.

La segunda limitación, de naturaleza temporal, consiste en fijar un plazo máximo de cinco años de vigencia de la declaración, con posibilidad de reiterarla, mediante nuevas declaraciones, si persisten circunstancias que lo justifiquen. El régimen legal de contención de rentas no tiene voluntad de permanencia. Pretende afrontar situaciones coyunturales, que deben ir necesariamente acompañadas de actuaciones públicas dirigidas a corregir o paliar la situación de tensión o sus efectos más perjudiciales.

Por otra parte, el establecimiento del nuevo régimen de contención de rentas presupone la introducción en nuestro país de una cultura de mayor información y transparencia en el mercado de vivienda de alquiler, que asegure que las restricciones impuestas temporalmente a los arrendadores y arrendadoras permiten un equilibrio razonable entre el deber de respetar su interés patrimonial y la función social de la propiedad urbana. Para implementar la limitación de rentas es imprescindible, así, elaborar y publicar índices de referencia de precios de alquiler para distintas tipologías de vivienda, elaborados con metodologías objetivas, que permitan obtener datos fiables y comparables, tarea que en España viene facilitada por la existencia de fianzas de depósito obligatorio.

Esta Ley opta por promover la elaboración de índices oficiales, que habrán de ser aprobados por las Comunidades Autónomas. Se favorece además la aplicación y divulgación de este instrumento de publicidad requiriendo que, en las áreas urbanas declaradas de mercado tensionado, haya de facilitarse a la parte arrendataria información sobre la renta o márgenes de renta de referencia para viviendas análogas a la que debe ser objeto de contrato tanto en las declaraciones de oferta como en el clausulado de los contratos celebrados.

El segundo artículo, de modificación de la ley procesal civil, modifica el ámbito del juicio verbal para introducir los procedimientos para la determinación de la renta y cantidades debidas en arrendamientos de vivienda sujetos al régimen de contención de renta. Asimismo, se establece que las sentencias recaídas en estos procedimientos no serán objeto de recurso de apelación, salvo que en el juicio se pretenda obtener reembolso de una cantidad que excediera de los 3.000 euros.

El régimen transitorio de la Ley prevé que los contratos de alquiler firmados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, y antes de la entrada en vigor de esta nueva ley, serán prorrogados hasta los cinco años, siempre que la parte arrendadora se trate de una persona jurídica y la vivienda de encuentre en una área declarada de mercado tensionado.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, presenta la siguiente Proposición no de Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

Los artículos 7, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 36 y 37 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, quedan modificados como sigue:

Uno. El artículo 7 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 7. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas.

1. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque la parte arrendataria no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, su pareja de hecho o sus hijos dependientes.

2. A los efectos de garantizar el efecto frente a terceros de los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, los mismos deberán inscribirse obligatoriamente en el Registro de la Propiedad, correspondiendo dicho trámite, y asumir los costes de la inscripción, a la parte arrendadora que percibe el depósito de la fianza preceptiva y tramitación de la misma.

En todo caso, si la parte arrendataria acredita el pago de la fianza, no podrá verse perjudicada por el incumplimiento de la obligación de la inscripción por parte de la parte arrendadora.»

Dos. El artículo 9 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 9. Plazo mínimo.

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

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición de la parte arrendataria si esta fuere posterior. Corresponderá a la parte arrendataria la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

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

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, la parte arrendadora comunica a la parte arrendataria, y así le demostrara fehacientemente, que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge, en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, cuando careciera de más inmuebles disponibles que fueran aptos para cubrir la necesidad de vivienda.

La referida comunicación deberá realizarse a la parte arrendataria al menos con tres meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y la parte arrendataria estará obligada a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido la parte arrendadora o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, a la parte arrendataria podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de como mínimo cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o a ser indemnizado con una cantidad igual a seis mensualidades por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán cinco años los arrendamientos de vivienda que a la parte arrendataria haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo.»

Tres. Se añade un nuevo artículo 9 bis que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 9 bis. Contrato de duración protegida.

1. Se crea un contrato de duración protegida, para el fomento del alquiler estable y asequible, que tendrá una duración mínima de diez años, que podrá llevar aparejado beneficios fiscales favorables, subvenciones y otras medidas a definir por las Comunidades Autónomas y municipios, en el ámbito de sus competencias.

2. Llegada la fecha de vencimiento del contrato de duración protegida, una vez transcurridos como mínimo diez años de duración, si a la parte arrendataria no hubiese notificado a la parte arrendadora, al menos tres meses de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un mínimo de diez años más, salvo que a la parte arrendataria manifieste a la parte arrendadora con tres meses de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurridos los primeros cinco años de duración del mismo, la parte arrendadora comunica a la parte arrendataria que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge, en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial cuando éste careciera de más inmuebles disponibles aptos para cubrir la necesidad de vivienda. La referida comunicación deberá realizarse a la parte arrendataria al menos con cinco meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y a la parte arrendataria estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido la parte arrendadora o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, a la parte arrendataria podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesta en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de como mínimo cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación. En este supuesto, la parte arrendadora deberá devolver a las administraciones competentes los beneficios obtenidos como causa de la especialidad del contrato de duración protegida.»

Cuatro. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10. Prórroga del contrato y renovación protegida.

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes no hubiese notificado a la otra, al menos con tres meses de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente por plazos anuales hasta un máximo de cinco años más. Si la parte arrendadora se trata de una persona jurídica, el contrato se prorrogará necesariamente transcurridos los cinco años de duración, salvo si la parte arrendadora manifiesta a la parte arrendataria, con tres meses de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato por una razón legítima y proporcionada, relacionada con el incumplimiento por la parte arrendataria de sus obligaciones contractuales o legales, que deberá acreditar fehacientemente.

2. Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9, así como la prórroga hasta cinco o diez años, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En los supuestos en los que no se hubiera inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga también se impondrá en relación a terceros adquirentes, siempre que la parte arrendataria acredite el pago de la fianza, de conformidad con el artículo 7.2.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuvieran sometidos.

4. Si llegada la fecha de vencimiento de las prórrogas, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cinco meses de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de cinco años más, y así consecutivamente.»

Cinco. El artículo 11 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 11. Desistimiento del contrato.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, siempre que se lo comunique a la parte arrendadora con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, durante el primer año de duración del contrato, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor proporcional al año del contrato que reste por cumplir.»

Seis. El artículo 13 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 13. Resolución del derecho de la parte arrendadora.

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

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

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho de la parte arrendadora, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1.»

Siete. El artículo 14 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.

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

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

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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Ocho. El apartado 4 del artículo 16 queda redactado en los siguientes términos:

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

Nueve. El apartado 1 del artículo 17 queda redactado en los siguientes términos:

«1. La renta será la que libremente estipulen las partes, excepto en las viviendas que se encuentren en zonas declaradas temporal y excepcionalmente áreas urbanas con mercados de vivienda tensionados, en cuyo caso, para el cumplimiento de la función social de la propiedad, y ante la situación de emergencia habitacional, quedará sujeta a las limitaciones previstas en la presente Ley.»

Diez. El artículo 18 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta solo podrá ser actualizada por la parte arrendadora o la parte arrendataria en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible a la parte arrendataria a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si la parte arrendataria lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al “Boletín Oficial” en que se haya publicado.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

2. A partir del sexto año de duración del contrato la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior. En todo caso, si las viviendas que se encuentren en áreas urbanas con mercados de vivienda tensionados, será de aplicación lo previsto en esta Ley.

3. La actualización de la renta para los contratos de duración protegida a los que se refiere el artículo 9 bis se determinará durante los primeros cinco años aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado. Las Comunidades Autónomas y corporaciones locales podrán establecer, en el ámbito de sus competencias, criterios adicionales de actualización de renta de los contratos de duración protegida.»

Once. El artículo 19 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 19. Elevación de renta por mejoras.

1. La realización por la parte arrendadora de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del quince por ciento de la renta vigente en aquel momento. En las viviendas que se encuentren en áreas urbanas con mercados de vivienda tensionados, el resultado en ningún caso podrá ser superior a las limitaciones previstas en la presente Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, la parte arrendadora deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre la parte arrendadoras y las arrendatarias. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, la parte arrendadora notifique por escrito a la parte arrendataria la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

4. En ningún caso podrá alegarse por la parte arrendadora la rehabilitación de la vivienda como causa para no prorrogar el contrato transcurridos los cinco años de duración mínima.»

Doce. El apartado 2 del artículo 20 queda redactado en los siguientes términos:

«2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, la suma que la parte arrendataria haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.»

Trece. Los apartados 7 y 8 del artículo 25 quedan redactados en los siguientes términos:

«7. La parte arrendataria o la Administración Pública competente, de forma subsidiaria a la parte arrendataria y con el fin de destinar las viviendas a políticas sociales, podrá ejercer los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad de la parte arrendadora que formen parte de un mismo inmueble o cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

Para facilitar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, el transmitente notificará fehacientemente al órgano competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma y al municipio donde radicara el bien, el precio y las condiciones esenciales de la transmisión pretendida y, en su caso, copia fehaciente de la escritura pública en la que haya sido instrumentada la citada transmisión. Dentro del plazo que establezca la legislación de las Comunidades Autónomas desde dicha notificación, la administración podrá ejercer el derecho de tanteo obligándose al pago del precio convenido.

La Comunidad Autónoma y el municipio podrán ejercer, en los mismos términos previstos para el derecho de tanteo, el de retracto en el plazo que fije su legislación, a partir de la notificación o de la fecha en que tenga conocimiento fehaciente de la transmisión.

No se inscribirá en ningún registro documento alguno por el que se transmita cualquier derecho real sobre los bienes referidos sin que se acredite haber cumplido con los requisitos señalados en este apartado.

Los plazos a los que se refiere este apartado serán lo suficientemente amplios para permitir que puedan ejercitarse los derechos de tanteo y de retracto.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, la parte arrendataria tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. El pacto por el cual la parte arrendataria renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años.»

Catorce. El artículo 36 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 36. Fianza.

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

el arrendamiento para uso distinto del de vivienda. No podrán pactarse fianzas superiores a una mensualidad de renta para uso de vivienda.

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá aplicando a la fianza correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituído a la parte arrendataria al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes no podrán pactar ningún tipo de garantía del cumplimiento por la parte arrendataria de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros y Entidades Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.»

Quince. El artículo 37 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 37. Celebración del contrato y prohibición de gastos extras para la parte arrendataria.

1. Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

2. Las obligaciones contractuales derivadas de la gestión y formalización del contrato de arrendamiento, serán asumidas por la parte que legalmente corresponda de acuerdo con la normativa vigente. Los gastos de gestión y formalización del contrato o los servicios contratados por el propietario a través de empresas de gestión inmobiliaria o entidades análogas, así como otros gastos de gestión durante la vigencia del contrato, serán imputados exclusivamente a cargo de la parte propietaria, quedando excluida la posibilidad de repercutirlo, o pagar cargo alguno por este concepto, a la parte arrendataria. Serán nulos los pactos que desplacen a la parte arrendataria los importes de retribuciones devengadas por estos servicios.»

Dieciséis. La disposición adicional tercera queda redactada en los siguientes términos:

«Disposición adicional tercera. Depósito de fianzas.

Las Comunidades Autónomas deberán establecer la obligación que las partes arrendadoras de finca urbana sujetos a la presente ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 247-1

13 de abril de 2018

Pág. 13

Diecisiete. Se añade una disposición adicional undécima con la siguiente redacción:

«Disposición adicional undécima. Áreas urbanas con mercado de vivienda tensionado.

1. Se podrán considerar aéreas urbanas con mercado de vivienda tensionado las zonas donde se haya producido un incremento abusivo de las rentas de alquiler de vivienda habitual, incumpléndose la función social de la propiedad al impedir a sus habitantes el acceso y el disfrute de una vivienda en unas condiciones razonables y, con ello, el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Serán indicadores de la situación descrita en el párrafo anterior, además de los que puedan añadir los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, los siguientes:

a) Que exista una fuerte demanda de vivienda en alquiler asequible no satisfecha según los datos del registro de demandantes de vivienda autonómico u otro registro oficial autonómico o local.

b) Que haya disponibles menos viviendas vacantes asequibles en relación a la media del territorio de la Comunidad Autónoma respectiva en supuestos de incremento de fuerte la demanda.

c) Que las rentas de alquiler sean claramente superiores a la disponibilidad de renta de las familias de la zona, según los datos oficiales existentes. Se considerará en todo caso una carga desproporcionada cuando las familias deban dedicar más del 30% de sus ingresos al pago de la renta de alquiler.

d) Que se esté produciendo un proceso de gentrificación que indique que hay una 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 haya incrementado un 15% o más en los últimos tres años.

2. La declaración de áreas urbanas con mercado de vivienda tensionado 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 municipal.

3. 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 las condiciones previstas en las disposiciones adicionales undécima y duodécima de esta Ley y, en su caso, en las normas que se dicten en su desarrollo, y se observarán los trámites de consulta, audiencia e información pública previstos en el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general.

La declaración así como sus posibles revisiones deberán publicarse en el diario oficial de la Comunidad Autónoma y en los portales de transparencia de esta y del municipio afectado.

4. La declaración de un municipio o parte del mismo como área urbana con mercado de vivienda tensionado será excepcional y tendrá carácter temporal, no pudiendo exceder sus efectos de un plazo de cinco años desde su publicación en el diario oficial de la Comunidad Autónoma, pero podrá ser reiterada en caso de que subsista una situación que lo justifique.

5. Aprobado el índice oficial de referencia de precios de alquiler de viviendas, en las ofertas de alquiler de vivienda en área declarada de mercado tensionado deberá facilitarse a la persona interesada en el alquiler de una vivienda información sobre la renta o los márgenes de renta que resultarían de la aplicación del mismo.

6. Aprobado el índice oficial referencia, en los contratos de alquiler de vivienda celebrados en área declarada de mercado tensionado constará la existencia del índice y la renta que resultaría de su aplicación a la vivienda arrendada.»

Dieciocho. Se añade una disposición adicional duodécima con la siguiente redacción:

«Disposición adicional duodécima. Régimen de contención de renta.

1. En los contratos de alquiler de vivienda celebrados en áreas declaradas de mercado tensionado la renta pactada a inicio del contrato no podrá superar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 247-1

13 de abril de 2018

Pág. 14

2. Los índices oficiales de referencia de precios de alquiler aplicables en las áreas declaradas de mercado tensionado serán elaborados por la Comunidad Autónoma con metodologías objetivas y sujetos a actuación periódica.

3. Para la determinación del precio de referencia se tomará en consideración el índice oficial, que se realizará atendiendo a las rentas de los contratos de alquiler de vivienda habitual habitacional del área declarada de mercado tensionado, 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, renta familiar disponible de la zona, y otras que puedan resultar relevantes para el órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de vivienda.

4. En los contratos sujetos a régimen de contención de renta, esta solo podrá ser revisada, según los términos previstos por el artículo 18 de esta Ley. Las partes podrán pactar también la asunción de gastos generales y servicios individuales por la parte arrendataria de acuerdo con el artículo 20 de esta Ley.

5. El cobro por la parte arrendadora de rentas que sobrepasen los límites establecidos en esta disposición adicional dará derecho a la parte arrendataria a exigir la restitución de las cantidades percibidas en exceso.

6. En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas de pequeños propietarios, las administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán establecer medidas específicas de fomento tales como beneficios fiscales, ayudas para mejora de la vivienda, garantías de cobro de rentas o seguros contra desperfectos.»

Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

El ordinal 1.º del apartado 1 del artículo 250 y el apartado 1 del artículo 455 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, quedan modificados como sigue:

Uno. El ordinal 1.º del apartado 1 del artículo 250 queda redactado en los siguientes términos:

«1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por la parte arrendataria, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca, así como las que tengan por objeto la determinación de la renta y cantidades debidas en arrendamientos de vivienda sujetos al régimen de contención de renta previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.»

Dos. El apartado 1 del artículo 455 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las sentencias dictadas en toda clase de juicio, los autos definitivos y aquéllos otros que la ley expresamente señale, serán apelables, con excepción de las sentencias dictadas en los juicios verbales por razón de la cuantía cuando esta no supere los 3.000 euros o para determinar la renta y cantidades debidas en arrendamientos de vivienda sujetos al régimen de contención de renta previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo que en el juicio se hubiera pretendido obtener reembolso de cantidad que, incluyendo todos los conceptos, excediera de los 3.000 euros.»

Disposición transitoria primera. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.

El plazo mínimo de cinco años de duración del contrato establecido por esta Ley será de aplicación a los contratos formalizados entre 6 de junio de 2013 y la entrada en vigor de la presente Ley, siempre que

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 247-1

13 de abril de 2018

Pág. 15

la parte arrendadora se trate de una persona jurídica y afecten a viviendas ubicadas en las áreas declaradas de mercado tensionado.

Disposición final primera. Título competencial.

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.^a, 6.^a, 8.^a y 13.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de derechos constitucionales, legislación procesal, legislación civil, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. Desarrollo normativo.

Se autoriza al Gobierno para que, en el ámbito de sus competencias, dicte las disposiciones reglamentarias y medidas necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», excepto las medidas que impliquen un aumento de los créditos o una disminución de los ingresos en relación con el presupuesto vigente, que no entrarán en vigor, en la parte que comporte afectación presupuestaria, hasta el ejercicio presupuestario siguiente al de la entrada en vigor.

cve: BOCG-12-B-247-1