

Enmiendas a la Totalidad

Iniciativa: 121 / 89

Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Plazo de enmiendas: 02/03/2022 18:00

<u>Fecha Presentación</u>	<u>Número</u>	<u>Tipo de Enmienda</u>	<u>Autor</u>	<u>Observaciones</u>
28/02/2022 11:11	1	Enm. totalidad devolución	Grupo Parlamentario Ciudadanos	
28/02/2022 14:57	2	Enm. totalidad devolución	Grupo Parlamentario Popular en el Congreso	
28/02/2022 16:30	3	Enm. totalidad devolución	Bel Accensi, Ferran (GPlu)	
28/02/2022 17:25	4	Enm. totalidad devolución	Illamola Dausà, Mariona (GPlu)	
28/02/2022 17:45	5	Enm. totalidad devolución	Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)	
28/02/2022 17:46	6	Enm. total. texto alternativo	Grupo Parlamentario Republicano	

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

AUTOR

GRUPO PARLAMENTARIO CIUDADANOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente **enmienda de totalidad de devolución** a la iniciativa: Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. (núm. expte. 121/000089)

Congreso de los Diputados, a 28 de febrero de 2022.

Firmado electrónicamente por

Edmundo Bal Francés, Portavoz adjunto Grupo Parlamentario Ciudadanos

Expediente: 121/000089

Nº Enmienda: 1

AUTOR

GRUPO PARLAMENTARIO CIUDADANOS

Justificación

1. La Constitución Española establece en su artículo 47 que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

Se trata de un derecho que no se configura como subjetivo y que, en consecuencia, no confiere a sus titulares una acción ejercitable en el orden a la obtención directa de una vivienda "digna y adecuada". El artículo 47 actúa, no obstante, como un mandato a los poderes públicos en cuanto éstos están obligados a definir y ejecutar las políticas necesarias para hacer efectivo aquel derecho, configurado como un principio rector o directriz constitucional que tiene que informar la actuación de aquellos poderes.

2. La exposición de motivos del proyecto de ley sostiene, de forma acertada, que «el deber impuesto por el artículo 47 CE incumbe a todos los poderes públicos sin excepción». Sin embargo, el mandato no constituye por sí mismo un título competencial autónomo en favor del Estado en materia de vivienda. Tras la asunción por parte de las Comunidades Autónomas, en sus respectivos Estatutos, de las competencias legislativas sobre la materia que les confiere el art. 148.1.3ª CE, el Tribunal Constitucional en su STC 152/ 1988, de 20 de julio, determinó que los objetivos del art. 47 CE deben materializarse a través de y no a pesar de los sistemas de reparto de competencias articulados en la Constitución.

3. El art. 149.1.1 CE faculta al Estado para regular las condiciones no ya que establezcan, sino que garanticen la igualdad sustancial de los españoles en el ejercicio de los derechos constitucionales. Pero esta función de garantía básica en lo que atañe al derecho a disfrutar de una vivienda digna, es la que puede y debe desempeñar el Estado al instrumentar sus competencias sobre las bases y coordinación de la planificación económica del subsector vivienda y sobre las bases de ordenación del crédito, de manera que la promoción de la igualdad sustancial y la acción estatal destinada al efecto «debe desplegarse teniendo en cuenta las peculiaridades de un sistema de autonomías territoriales».

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación o96yfhzrah2cs en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=o96yfhzrah2cs>

La exposición de motivos apela a un genérico derecho subjetivo a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute, que no deriva del mencionado artículo 47 de la Constitución ni figura entre los derechos fundamentales y de las libertades públicas de la Sección 1ª del Título I, con el objetivo de ampliar de forma improcedente el ámbito competencial del Estado en esta materia, pues las condiciones básicas a las que hace referencia el 149.1.1 CE deben ser, por definición, las mínimas necesarias para garantizar la igualdad y “solo presta cobertura a aquellas condiciones que guarden una estrecha relación, directa e inmediata, con él”, pues la regulación que corresponde al Estado “queda limitada a las condiciones básicas que garanticen la igualdad, que no al diseño completo y acabado de su régimen jurídico.”

4. La competencia en materia de vivienda reside en exclusiva en las Comunidades Autónomas, tal y como establece de forma nítida el artículo 148.1.3ª, y tras haber sido asumida por todas ellas a través de sus respectivos estatutos de autonomía. Sin duda, la existencia de competencias exclusivas en las comunidades autónomas lleva a un ejercicio distinto de las potestades públicas en cada una de ellas y, en consecuencia, también a un distinto nivel de acceso a servicios públicos o protección de derechos de los ciudadanos. Esto, lejos de ser un fallo del sistema autonómico, o cualquier otro sistema de naturaleza análoga al federal, es su propia razón de ser.

Si se considera, legítimamente, que el reparto competencial que existe en la actualidad lleva a desigualdades inasumibles entre los españoles, el único camino constitucionalmente aceptable es la modificación del mismo, bien sea a través de un cambio en los estatutos de autonomía conducente a la renuncia de las competencias autonómicas ejercidas hasta ahora, bien sea en el marco de una reforma del Título VIII de la Constitución.

5. La arquitectura del Proyecto de Ley en varios de sus aspectos da cuenta de la contradicción competencial y de principios en la que se encuentra inmerso. Por una parte, se sostiene que es necesaria una intervención del legislador estatal para hacer efectivo el derecho a la vivienda en condiciones básicas de igualdad entre todos los españoles. Por otra parte, sin embargo, el mecanismo de limitación de precios de alquiler, a la par que se desarrolla en detalle, se deja luego al albur de la voluntad de las Comunidades Autónomas.

Así las cosas, el Proyecto de Ley pretende una invasión competencial del Estado sobre las Comunidades Autónomas para garantizar la igualdad de los españoles, pero luego renuncia a asegurar esa igualdad. El Proyecto de Ley, así planteado, no se configura como una protección del derecho a la vivienda de los ciudadanos, sino como una mera herramienta de supresión de la capacidad de los Gobiernos y Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas de llevar a cabo la política pública de vivienda que consideren conveniente. Dicho de otra forma, se trata de suprimir los derechos políticos de los ciudadanos de las distintas Comunidades Autónomas si las mayorías parlamentarias en estas no son coincidentes con la mayoría parlamentaria de las Cortes

Generales, olvidando que la diversidad regulatoria es consustancial a un Estado compuesto.

6. Respecto al contenido material del Proyecto de Ley, este incorpora medidas intervencionistas de los precios de las viviendas en régimen de alquiler, recargos en el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles para incrementar el número de viviendas en el mercado así como incentivos fiscales cuya finalidad se centra especialmente en contener los precios y fomentar la rehabilitación de viviendas que a todas luces serán insuficientes para afrontar el problema de acceso a la vivienda de la ciudadanía.

7. En lo relativo a la limitación de la renta del alquiler en la zonas declaradas de mercado residencial tensionado por las Comunidades Autónomas que así lo determinen, los estudios elaborados hasta la fecha indican que los efectos de esta política pública son limitados y la contención de precios inicial suele desaparecer pocos meses después de que la restricción entre en vigor. Por el contrario, sí ha sido posible identificar efectos negativos a medio y largo plazo tales como una menor inversión en la rehabilitación de las viviendas arrendadas o un incremento del mercado negro del alquiler. Asimismo, la configuración desarrollada por el Gobierno de España en lo relativo a la aplicación de esta medida y la oposición manifestada por varias comunidades autónomas a su implantación en sus regiones supondrá que el nuevo de viviendas afectadas pueda ser casi nulo, especialmente en aquellas zonas donde encontramos que la renta del alquiler acapara un mayor porcentaje de las rentas del trabajo de los arrendatarios.

8. El Proyecto de Ley habilita a las Entidades Locales a imponer un recargo del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal. La configuración legal de esta política y la anatomía del mercado de la vivienda en alquiler en España hace que esta medida solo pueda ser descrita como de vocación recaudatoria. En la actualidad, gran parte de las viviendas que se encuentran desocupadas en España no se concentran en zonas con una gran demanda de alquiler, por lo que probablemente, las mismas se encuentran en esta situación en contra de la voluntad de su propio propietario. A su vez, los inmuebles que se encuentran desocupados en zonas con alquileres por encima de la media en nuestro país no se encuentran en condiciones de habitabilidad, por lo que el acercamiento planteado por el Ejecutivo a esta realidad resultará altamente ineficaz y redundará especialmente en el incremento de la presión fiscal de los tenedores de vivienda, beneficiando en poco o nada a la tan necesaria contención de los precios del alquiler.

9. En lo relativo a los incentivos fiscales contemplados en esta Ley para rebajar los precios del

mercado del alquiler y fomentar la rehabilitación de las viviendas en este régimen, previstos en la Disposición final segunda que modifica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sirven como ejemplo de una idea de colaboración público-privada mal entendida y de la ausencia de entendimiento por parte del actual Ejecutivo del problema real del mercado del alquiler. La deducción del 90 en el rendimiento neto positivo de la cuota del IRPF para aquellos arrendadores que reduzcan un 5% la renta del alquiler únicamente servirá para incrementar las rentas del capital inmobiliario de los propietarios a cambio de una reducción mínima de la renta del alquiler para los inquilinos y que a su vez no impedirá que vuelvan a incrementarse los precios una vez desaparezca la declaración de zona tensionada. Además, se obvia cualquier incentivo fiscal para promocionar programas de renta protegida a través de la colaboración entre las administraciones y los arrendadores que con los recursos adecuados, podría facilitar una contención, incluso reducción de los precios, a medio y largo plazo en las zonas con mayor demanda de vivienda.

10. El proyecto de ley que ahora se enmienda en su totalidad estaba llamado a cumplir el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, relativo a la reforma C02.R03 'Ley de Vivienda' recogido en el número 22 del Anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021. La devolución del presente proyecto de ley al Gobierno, no obstante, no supondría obstáculo para el cumplimiento del hito, toda vez que el plazo para la ejecución de la reforma es hasta el 30 de septiembre de 2022, dando tiempo más que suficiente al Gobierno para presentar un nuevo proyecto de ley de vivienda y a las Cortes Generales para aprobarlo, en su caso.

Por todos lo expuesto, el Grupo Parlamentario Ciudadanos entiende que los principios y el espíritu del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda son incoherentes, cosméticos e inidóneos para guiar las políticas públicas de vivienda y garantizar el acceso a la misma para todos los ciudadanos, y es por ello que solicitamos la devolución Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda al Gobierno.

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

AUTOR

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente **enmienda de totalidad de devolución** a la iniciativa: Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. (núm. expte. 121/000089)

Congreso de los Diputados, a 28 de febrero de 2022.

Firmado electrónicamente por

Concepción Gamarra Ruiz-Clavijo, Portavoz Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Expediente: 121/000089

Nº Enmienda: 2

AUTOR

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

Justificación

Consideraciones iniciales.

El pasado 1 de febrero, el Gobierno aprobó en el Consejo de Ministros el Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, solicitando su tramitación por el procedimiento de urgencia.

Un proyecto que, con base al artículo 110, apartado tercero, del Reglamento del Congreso de los Diputados, ha de ser devuelto al Gobierno para un análisis de la oportunidad, los principios, o el espíritu de este proyecto de Ley, que no sólo no avanza en la dirección oportuna, sino que incorpora a nuestro sistema medidas opuestas a lo que se supone que son los objetivos de la Ley.

Es un texto que no solo se configura como un conjunto de medidas ineficaces, sino como una asociación de medidas propagandísticas y panfletarias con un marcado carácter ideológico.

El objetivo principal de este Proyecto de ley por el derecho a la vivienda, de acuerdo a lo expresado en la Exposición de Motivos, y en las propias manifestaciones del Gobierno, es garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada en condiciones asequibles, a lo que se le añade la garantía de la existencia de un parque público de vivienda, la actuación estatal en materia de vivienda y rehabilitación, la garantía en las actuaciones de compra o alquiler y la transparencia en las políticas públicas.

Objetivos loables y en los que podemos manifestar nuestro acuerdo -salvando deficiencias-, no así en la instrumentación de los mismos, que sobrecargan de obligaciones a los propietarios privados, evidenciando un marcado carácter intervencionista que se acusa en medidas concretas como pueden ser:

- Las medidas referentes a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado y la consiguiente regulación de precios.
- La arbitrariedad en la definición de grandes tenedores y los deberes que se les atribuye.
- Las definiciones de vivienda vacía a efectos de cargas impositivas.
- Las supuestas mejoras de los procedimientos de desahucios, que derivan en la legalización de la okupación de viviendas.
- La calificación indefinida de la vivienda protegida.
- Las definiciones ambiguas de clasificaciones de vivienda.
- El estatuto jurídico de los derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación f6hjfo3ua7zx en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=f6hjfo3ua7zx>

- Las medidas en la fiscalidad de la vivienda.

Todo ello, como bien apunta el informe del Consejo General del Poder Judicial, invadiendo las competencias de las Comunidades Autónomas.

La Constitución Española de 1978 reconoce, en su artículo 47, el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo, a su vez, a los poderes públicos, la obligación de promover las condiciones necesarias para ello, así como el marco normativo "pertinente para hacer efectivo este derecho", debiendo regularse el suelo para este fin. Además de esta exigencia a los poderes públicos, el hecho de que el mismo se encuadre en el Capítulo III del Título I, "De los principios rectores de la política social y económica", revela la evidente voluntad constitucional de imponer un mandato directo a que los mismos encaminen su actividad a la consecución de esta meta. Meta que debe incorporar de igual manera la defensa del artículo 33 que, por su parte, proclama el derecho a la propiedad privada, siendo la función social de este el que ha de delimitar su contenido.

Una Ley de Vivienda Estatal debe poner límites, referencias de actuación a las leyes que puedan emanar de las Comunidades Autónomas, garantizando el principio de convivencia entre ambos derechos contemplados en la Constitución, que reconoce el derecho a la propiedad en su artículo 33, y el artículo 47 para hacer posible el derecho al disfrute de una vivienda digna a todos los ciudadanos de este país.

Ello debe, además, enmarcarse en el contexto normativo internacional, que refuerza y asiste los derechos proclamados en nuestra Constitución.

Destacamos, por todas, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que en su artículo 17 garantiza el derecho a la propiedad privada y el derecho a la vivienda que queda, por su parte, recogido en el artículo 25. Resulta evidente, en consecuencia, que el respaldo a la defensa de estos principios debe guiar el actuar público en todos los niveles.

Consideraciones sobre los aspectos que debería regular una normativa estatal en materia de vivienda.

La devolución del texto planteado por el Gobierno como Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda se debe principalmente a que no responde a las expectativas para su consideración como marco normativo con carácter estatal, puesto que con carácter previo, hubiera sido importante establecer claramente el marco competencial entre el Estado y las CCAA, teniendo en cuenta que el Estado tiene capacidad regulatoria en aspectos que inciden directamente en la política de Vivienda, en lo que afecta a:

- Planificación general de la actividad económica
- Marco regulatorio del derecho de propiedad y establecer su función social.

- Establecimiento de las bases de ordenación del crédito
- Establecimiento de pautas de relaciones contractuales en base a la legislación civil
- Velar por la proyección económica de las medidas de vivienda

La ley de Vivienda debe establecer un marco general que dé cobertura a la situación actual en función de las competencias que le otorga la propia Constitución y que no haya conflicto con las CCAA, al estar perfectamente delimitado el sistema competencial.

La Ley de Vivienda debe atender a tendencias socioeconómicas que han influido en un cambio de modelo habitacional generalizado en toda España y donde inciden muchos factores y se debería buscar el equilibrio entre el carácter social y el carácter económico de la política de vivienda proporcionando seguridad jurídica para cumplir ambos objetivos.

No debe ser un instrumento cuya finalidad sea meramente intervencionista, como pretende el Gobierno, que además "vende" la Ley como un mecanismo para resolver un problema, que además de ser transitorio, no responde por igual a todo el territorio nacional.

Entendemos, así mismo, que debe contener un esfuerzo de focalización de lo que supone el mercado del alquiler.

Los indicadores económicos y sociales en nuestro país apuntan a la necesidad de impulsar una potencial demanda de vivienda en alquiler por parte del Gobierno con medidas específicas que aumenten su atractivo y fomenten un cambio de cultura en relación con el mercado: según el mismo CIS de noviembre pasado, el Régimen de Tenencia de la Vivienda se reparte en un 47,4% de propietarios y un 29,5% de propietarios con hipoteca, frente a sólo un 18,1% de alquileres.

Por tanto, el principal problema es que este aumento de demanda en el mercado del alquiler debe venir acompañado de un incremento de la oferta de vivienda en arrendamiento. Es precisamente esta ausencia de oferta la que ha contribuido a un aumento de los precios, sobre todo en los últimos años, donde la particularidad ha sido la escasez de oferta de inmuebles destinados a alquiler residencial.

En cualquier caso, el Gobierno debería hacer una reflexión y analizar si cabe hablar de inexistencia de vivienda en España ante esta situación cambiante, o si la inseguridad jurídica provocada por sus medidas es el factor determinante que está provocando esta distorsión, ya que no dejar de ser paradójico que, a pesar de que la crisis turística originada por la pandemia del COVID ha incrementado la disponibilidad de viviendas potenciales en un 160% en el caso de Madrid o un 198 % en el caso de Sevilla (un 76% de media en total de toda España), la situación descrita no sólo persiste sino que empeora.

En base a lo expuesto, desde el Grupo Parlamentario Popular entendemos que hay que aplicar medidas para incremento de la oferta de vivienda en base a los siguientes objetivos:

- Disponer de toda la oferta de vivienda potencial.

- Incrementar el parque de vivienda social y asequible.
- Huir de medidas populistas y cortoplacistas como el control de rentas de alquiler, abandonando medidas intervencionistas y respetando el equilibrio entre oferta y demanda.
- Desistir de las políticas que fomentan la ocupación y la inseguridad jurídica y que perjudican al conjunto de la sociedad incluidos a los más débiles, por ejemplo, con la ocupación sin título de miles viviendas sociales que no pueden ser adjudicadas a sus legítimos demandantes.
- Buscar soluciones coordinadas entre diferentes estamentos de la administración garantizando su resolución de forma efectiva, clara y sostenible en el tiempo.

Dentro del contexto que nos ofrece la Constitución y el régimen competencial de las comunidades autónomas, debería contener aquellas medidas que contribuyan a aumentar la oferta, a crear seguridad jurídica, que incidan en la economía general del estado, y sobre todo proteger la propiedad privada, e impedir que todo el peso de la política social en materia de vivienda recaiga sobre el ahorro privado.

El desarrollo normativo nacional de esta materia debe atender a la asignación competencial que nuestra Carta Magna realiza, recogiendo el artículo 148.1. 3º de la misma una atribución exclusiva a las Comunidades Autónomas en "la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda", competencia que ha sido, de hecho, incluida y desarrollada en los Estatutos de Autonomía. No obstante, esta titularidad, a su vez, ha de concitarse con el respeto a la competencia que el artículo 149 asigna al Estado en la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos, así como en las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. De igual modo, debe advertirse que las entidades locales disponen también de atribuciones específicas en este espectro. Por ello, todo desarrollo legal sobre la materia que analizamos ha de ejecutarse con estricta observancia de las competencias de las que cada administración es titular.

El texto legal presentado por el Gobierno, Ley por el Derecho a la Vivienda, es un "totum revolutum" de medidas que, afectando a competencias de Comunidades Autónomas y entidades locales, repite medidas que ya están en vigor en determinados territorios y lejos de esclarecer, crean una situación de absoluta incertidumbre jurídica y por tanto económica.

En los últimos cuarenta años, desde que se aprueba la CE, no ha existido en nuestro ordenamiento, una regulación básica del derecho a la vivienda a nivel estatal con la finalidad específica de, dentro del marco competencial antes definido, establecer un espacio común e igualitario que delimite los principios generales que garanticen y desarrollen el derecho a la vivienda en equilibrio con el derecho a la propiedad privada, garantizando la seguridad jurídica así como el principio de legalidad, consagrados, entre otros, en el artículo noveno de la Carta Magna.

Si bien se han desarrollado y adaptado a los contextos sociales y económicos en el tiempo, leyes que afectan a la regulación del suelo, del crédito, de protección de deudores hipotecarios, y modificaciones de la ley de arrendamientos urbanos, entre otros, somos conscientes de que habría que apuntalar una normativa ordenada de los límites posibles a la intervención de la propiedad, y

más en los tiempos que corren donde las últimas medidas tomadas por el Gobierno minimizan y legalizan el problema creciente de la okupación de viviendas.

Se debe respaldar la función social que se atribuye en España al derecho a la propiedad privada (como se indicaba anteriormente), fijándose con claridad los diferentes derechos y deberes de los agentes intervinientes y los pilares y fundamentos en los que ha de consolidarse la política de vivienda y propiedad en nuestro país. Esta normativa ha de ser la base fundamental para garantizar, en una cuestión de tal relevancia, otros principios básicos como son la libertad de pactos, la defensa indubitada de la propiedad privada y el derecho a la tutela judicial efectiva.

En la Ley por el Derecho a la Vivienda propuesta por el Gobierno abundan las disposiciones con marcado carácter intervencionista, por lo que se pierde toda credibilidad sobre una supuesta definición y protección del derecho de propiedad y menos en ese sentido de igualdad de derechos y oportunidades que debe tener cualquier ciudadano español.

Frente a estas medidas intervencionistas, desde nuestro grupo parlamentario apuntamos hacia otro tipo de propuestas, aquellas que den solución a la raíz del problema de falta de vivienda social y asequible y la seguridad jurídica.

Todo ello, dentro del marco competencial que establece nuestra Carta Magna y jurisprudencia referida a sentencias del Tribunal Constitucional.

Dentro de estos parámetros, la legislación estatal en materia de vivienda ha de incorporar a nuestro régimen legal los mecanismos suficientes para fomentar y garantizar la existencia de oferta suficiente de recursos habitacionales tanto de naturaleza pública como privada. Tal finalidad habrá, sin duda, de atender a las diferentes tendencias de naturaleza social y económica, buscando el equilibrio de estas, con vocación clara, como anteriormente se indicaba, de consolidar en este ámbito el principio de seguridad jurídica.

Estas, de hecho, han sido siempre las políticas que desde el Partido Popular se han defendido y puesto en marcha. Un ejemplo claro se evidencia en la Comunidad de Madrid, cuyas políticas de protección, defensa y garantía de los derechos y libertades constitucionales han permitido que sea esta la Comunidad Autónoma que hoy construye prácticamente el 60% de la oferta de vivienda pública en nuestro país.

Referencias externas sobre el carácter de ineficacia de la Ley por el Derecho a la Vivienda.

Son muy numerosas las organizaciones y asociaciones, así como las administraciones autonómicas, que han criticado la iniciativa por entender que, tal y como está redactada, concurre en numerosos e importantes vicios invalidantes y, muy particularmente, por el hecho de que invade competencias regionales en esta materia y genera inseguridad jurídica.

A mayor abundamiento, recuerdan los actores del ámbito de la vivienda, contraviene las orientaciones que se estiman más beneficiosas para el crecimiento y la defensa de este sector, no incorporándose incentivos reales y suficientes que se venían demandando desde los diferentes espacios de la sociedad, alejando con estas medidas la inversión necesaria.

Estos mismos organismos critican que, con el texto presentado, se ataca la capacidad económica y de ahorro de las familias españolas, al incrementarse la imposición en este ámbito, lo cual dista mucho de las medidas que deberían adoptarse en este momento de recuperación. También en este extremo debe recordarse que, frente a la tendencia defendida por las iniciativas presentadas por el ejecutivo de incrementar indiscriminadamente los impuestos, debe apostarse, y así lo ha defendido siempre el Partido Popular, por la minoración de la carga impositiva a los españoles como la mejor herramienta para impulsar el crecimiento económico, la competitividad y la creación el empleo estable y de calidad.

El rechazo a recetas como la manifestada no sólo ha sido puesto de manifiesto por las autonomías, por las organizaciones y asociaciones del sector o por el Gobierno mismo. También instituciones independientes y de alto crédito analítico lo alertan. Entre ellos, destaca la postura defendida por el Banco de España que reiteradamente lo ha defendido. Así, considera que lejos de ser una solución viable, el control de los precios del alquiler no es la mejor medida a medio ni largo plazo, siendo especialmente lesivo para los sectores más vulnerables de la población. Muy al contrario, lo solución debería ser apostar por políticas que aboguen por elevar la oferta de viviendas en alquiler y la incorporación de más y mejores incentivos fiscales y tributarios para ello, precisamente aquello que defiende y pone en valor el Partido Popular allí donde gobierna. También los organismos de análisis regionales se muestran contrarios a esta medida, como por ejemplo la Comisión Gallega de Competencia, que en su informe de febrero de 2022 recalca a este efecto que “no puede valorar positivamente la introducción de un sistema de referencia en los precios de alquiler, al tratarse de una intervención en el mercado contraria a las leyes de la competencia y con efectos perversos para el fin perseguido por el legislador, al tratarse de una medida claramente ineficiente al no estar en consonancia con las causas del incremento de los precios de alquiler de la vivienda”.

De igual modo las organizaciones internacionales rechazan la medida de manera clara. Destaca, por su relevancia y competencias, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), que en junio de 2021 se pronunciaba en contra de esta medida por ser contraria a la protección de los inquilinos, recomendando medidas diametralmente opuestas como son la eliminación de obstáculos y restricciones y la flexibilización del mercado. Defiende esta organización que la solución debe pasar, además, por la mejora de las pautas fiscales.

Consideraciones sobre las determinaciones de la ley.

Medidas referentes a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado y la consiguiente regulación de precios.

Una de las cuestiones más lesivas que incorpora el proyecto de ley es la regulación del precio de los alquileres en las zonas denominadas de mercado tensionado, medida criticada de forma unánime y que se ha demostrado contraria a los fines perseguidos, habiendo fracasado en aquellos lugares donde se ha implantado. Un ejemplo claro lo encontramos en Barcelona, donde políticas y medidas similares a las que defiende el Gobierno en la iniciativa que se enmienda, motivaron una mayor inseguridad en el mercado, la expulsión de los inversores y la reducción de la oferta de vivienda accesible, perjudicándose de manera directa a los ciudadanos. Así, al finalizar el año pasado, el ejercicio 2021, esta ciudad catalana observó un aumento medio en el precio de la vivienda de alquiler de, aproximadamente, el 8%. En otras ciudades de nuestro entorno, como París, se ha demostrado igualmente que decisiones como la referida perjudican seriamente los intereses nacionales y regionales al generar un notable incremento de la economía sumergida, con el claro detrimento que ello supone.

Esta consecuencia adversa es conocida sobradamente por el Gobierno, como acredita el hecho de que la Vicepresidenta del Gobierno y Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital manifestó su oposición a esta herramienta, diciendo expresamente que *«no es la solución al problema de la vivienda que presenta España desde hace décadas»*. Indicó igualmente la Vicepresidenta que esta medida supone *«simplificar las cuestiones»* y que *«no es una medida que vaya a solucionar todos los problemas, no es el bálsamo de Fierabrás»*. Es inaudito e incomprensible que, siendo el Gobierno consciente de la ineficacia de esta pauta, la incorpore a nuestro ordenamiento jurídico con el evidente menoscabo que para el conjunto de los españoles puede suponer. Las iniciativas legislativas han de tratar de mejorar la vida de los ciudadanos, no instaurar herramientas que lesionan abierta y demostradamente el conjunto de los derechos constitucionales básicos.

El control de precios de alquiler es una medida estrella de cualquier política populista y está ligado a la historia de la humanidad. Siempre sin resultados.

Está más que demostrado que si se controlan los alquileres en lugar que se vayan fijando por interrelación entre oferta y demanda, muchos propietarios de vivienda las retirarán del mercado.

Pisos viejos y sin reformar, ya que los propietarios no tendrán incentivos para tener la vivienda en buenas condiciones.

Las empresas o inversores que quisieran construir edificios o participar en esas propuestas que incoherentemente propone el gobierno de colaboración público-privada huirán, e invertirán y crearán vivienda donde las condiciones sean favorables.

Esas son tres razones por la que la oferta disminuye y es justo lo que ha pasado en Berlín y lo que ha pasado en París, la referencia teórica del Gobierno.

Si la oferta cae y la demanda sube, la conclusión es obvia.

Lo natural es que aumente el precio, o peor, que aumente el fraude fiscal, que también ha sucedido

en estas ciudades donde se ha aplicado la medida.

En Barcelona es donde más han aumentado los precios del alquiler en el último año en España, después de aprobar su Ley de Contención de rentas.

Modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil que propician la Okupación de Viviendas, impidiendo los desalojos de inmuebles en determinadas circunstancias no objetivas.

Otra de las nefastas incorporaciones en el proyecto de ley enmendado es el blanqueamiento pernicioso que se realiza a la “okupación”, permitiendo la suspensión de desahucios por impagos del alquiler durante dos meses en el caso de personas físicas y de cuatro meses en el supuesto de personas jurídicas. Nuevamente la OCDE indica que la postura a respaldar debe ser la contraria por entender que tal protección frente a los desahucios podría generar distorsiones al disuadir a propietarios y oponerse a la necesaria protección jurídica.

El Gobierno se aleja sin embargo de estas recomendaciones como se ha evidenciado, no sólo este proyecto, sino también en numerosas de sus iniciativas como demostró amparando la okupación con diversos Reales Decretos Leyes que suspendieron lanzamientos e impidieron la expulsión de los okupas de viviendas cuando entrasen “sin intimidación o violencia sobre las personas”. El Partido Popular, en defensa de los más elementales derechos, no puede permitir estas medias, habiendo recurrido esta medida al Tribunal Constitucional quien ha admitido a trámite tal recurso.

Las cesiones obligatorias para vivienda protegida.

Igualmente, es enmendable la medida que impone la reserva de un porcentaje concreto, del 30%, a la vivienda protegida en las nuevas promociones. Sin perjuicio de que, es evidente, debe defenderse y promoverse el aumento de la vivienda social accesible, los medios empleados, como suelen ocurrir con las medidas que pone en marcha este ejecutivo, hacen prever un resultado opuesto y lesivo. Así, se han postulado en contra, nuevamente, las organizaciones y asociaciones del sector que defienden que la falta de consenso y de definición en estos mecanismos puede desembocar en la minoración de la oferta, una restricción de las posibilidades de acceso a la vivienda y una reducción de la inversión, tanto nacional como extranjera.

La puesta en funcionamiento de medidas análogas en otras ciudades ha demostrado ya el efecto adverso de medidas con buena intención, pero nula evidencia y solvencia. Así, se ha acreditado que, por iniciativas similares, más del 50% de los promotores han parado su inversión en Cataluña, más de un 30% la ha reducido y un 12% de ellos ha optado por trasladar sus nuevas promociones a otras comunidades.

A mayor abundamiento, la posibilidad última de que sean las diferentes administraciones

autonómicas quienes pongan o no en marcha estas herramientas pueden desembocar en un atentado contra la igualdad de los españoles en las distintas partes del territorio nacional, generándose nuevamente una situación de elevada incertidumbre contraria a la seguridad de los ciudadanos y del sector.

Debería optar el texto por implementar fórmulas que favorezcan realmente la colaboración público-privada, como palanca de impulso a la defensa de los más vulnerables y con menores posibilidades de acceso a viviendas dignas.

Frente a la obligación de los poderes públicos de legislar para aportar seguridad, confianza y crecimiento, esta ley camina en el sentido contrario, razón que por sí sola ya es suficiente para la devolución del proyecto al Gobierno.

La arbitrariedad en la definición de grandes tenedores.

Se quiere dar el mensaje de que estas medidas van en contra de los fondos de inversión y grandes propietarios de viviendas sociales que se han malvendido a bancos, etc. No es la realidad.

El RDL 11/2021 ya define la figura del gran tenedor como aquel propietario que posee 10 viviendas o el conjunto de superficies construidas de sus propiedades alcanza 1.500 m², como en este Proyecto de Ley por el derecho a la Vivienda, concepto que hemos criticado por su arbitrariedad y falta de criterio. En la Ley de Vivienda de Cataluña, derogada por el TC, son grandes tenedores los que poseen 15 viviendas. En la ley de Emergencia habitacional impulsada por Podemos en el Congreso de los Diputados en la XII legislatura eran 8, existiendo otras versiones con 5 viviendas.

De todo esto se desprende un único criterio: El ataque y la demonización a la propiedad privada.

Las definiciones de vivienda vacía a efectos de cargas impositivas.

Las soluciones a la vivienda vacía no puede ser la penalización. En cualquier caso, incentivar su uso.

Las definiciones ambiguas en las clasificaciones de vivienda.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación f6hjfo3ua7zx en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=f6hjfo3ua7zx>

El texto aparece plagado de definiciones imprecisas que pueden dar lugar a interpretaciones subjetivas, que hacen prácticamente inviable la aplicación de cualquier determinación. Infravivienda, Vivienda digna y adecuada, vivienda asequible incentivada y otras que no implican determinaciones concretas más allá de una simple declaración de intenciones.

Las medidas en la fiscalidad de la vivienda.

La tendencia desde hace años al incremento de los impuestos sobre la propiedad, en cualquiera de sus clases, no favorece la inversión en el sector de la vivienda.

Las medidas que plantea este Proyecto de Ley por el derecho a la Vivienda se pueden considerar "cicateras" y de escaso recorrido, porque como la mayoría de las propuestas en esta ley, va en sentido opuesto a lo que se manifiesta que se pretende conseguir.

España, hoy, tiene el 5º puesto de los países de la Unión Europea con mayores ingresos sobre el impuesto a la propiedad. En el mercado de vivienda de nuestras grandes ciudades asistimos a una fuerte y creciente carga fiscal que incrementa el coste de la propiedad y repercute en el precio de los alquileres, de forma que se penaliza el acceso a la vivienda en un contexto de reducción del gasto público en políticas sociales de vivienda y repercusión de este gasto en los propietarios privados.

Desde el Partido Popular defendemos el incentivo fiscal como una herramienta orientadora de la inversión privada hacia el mercado del alquiler.

Las medidas que propone el Gobierno son absolutamente desincentivadoras, tanto el recargo del IBI a los inmuebles desocupados, como las pretendidas reducciones sobre el rendimiento neto del alquiler empeoran la situación existente y van en sentido opuesto al desarrollo de la economía de las familias y de las empresas del sector que pierden interés por la inversión inmobiliaria en nuestro país.

Conclusiones.

Como conclusión, debe manifestarse que el análisis expuesto es el mismo que ha respaldado el Consejo General del Poder Judicial en el informe emitido con ocasión de la tramitación de este proyecto normativo, aprobado por su órgano de gobierno por amplia mayoría. Entre otras, concluye

el CGPJ que la norma trata de una «*materia de titularidad autonómica*», afeando que se «*limite*» la competencia de las CCAA. Señala también que el Estado -como se exponía inicialmente- dispone de títulos competenciales que pueden incidir en el ámbito de la vivienda, pero *«sin que en ningún caso eso le permita ordenar por completo esa materia ni duplicar o vaciar de contenido las atribuciones autonómicas»*, advirtiendo que *«esa 'expropiación' de la regulación autonómica por el legislador estatal generará, sin duda, una situación de gran inseguridad jurídica al resultar ciertamente difícil determinar qué norma habrá de aplicarse, la estatal o la autonómica, cuando no concuerden completamente entre sí»*.

Constata el Consejo un «*claro dirigismo de la actuación de las instituciones autonómicas y locales, de problemático encaje en el orden constitucional de competencias*». Considera, además, que el anteproyecto «*obvia a menudo, cuando no contradice, la regulación civil de las relaciones jurídicas de contenido patrimonial, tanto reales como obligacionales*». A su juicio, «*una cosa es delimitar la función social de la propiedad en cuanto a los deberes que comporta y otra, al socaire de ello, regular el contenido de las facultades dominicales. Lo pretendido supone una alteración del entendimiento de la propiedad privada de la vivienda y la parcial derogación del artículo 348 del Código Civil, donde se sanciona que la propiedad es 'el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes'*».

En cuanto a la limitación de precios del alquiler, critica su «*farragoso contenido*» y señala que «*nacido coyunturalmente para combatir los efectos de la pandemia, su generalización y mantenimiento para un momento en que haya decaído la causa determinante de su génesis quizás no resulte adecuada. Por otro lado, su complejidad reglamentista pudiera propiciar no pocos procedimientos judiciales*».

Es especialmente revelador lo reseñado sobre la defectuosa tramitación de este Proyecto, al indicar expresamente que «*se echa en falta una justificación suficiente en la MAIN del anteproyecto de la necesidad de las medidas, evaluando los beneficios sociales e inconvenientes que se pueden derivar de ellas, sobre la base de un análisis empírico del resultado de medidas similares en los países de nuestro entorno –e incluso en el nuestro- que han cosechado fracasos que resultan evidentes por conocidos*».

Relativo a la defensa velada que se realiza en la futura Ley de la «*okupación*», en términos similares a los ya defendidos, indica que “se ‘carga’ al propietario –que puede ser persona física igualmente vulnerable–, y no a la Administración, con el costo de mantener la ocupación, normalmente arrendaticia sin pago de renta alguna, es decir ahora en precario, durante un largo período”.

No es entendible a juicio de este Grupo Parlamentario Popular que, no concitando el consenso ni la aprobación de las administraciones competentes, ni de las organizaciones y asociaciones dedicadas a la defensa del sector ni tampoco obteniendo el respaldo de organismos independientes de análisis como el Banco de España, el CGPJ o la OCDE, el Gobierno de la Nación, impulsado por intereses propios, pretenda mantener una propuesta claramente lesiva para los derechos e intereses de los ciudadanos.

El texto tiene una naturaleza marcadamente intervencionista, carente de medidas que den una respuesta eficaz a los problemas actuales en la materia prevista y que, de forma directa, ataca el derecho a la propiedad privada y la libertad de empresa, pilares estructurales de toda regulación sobre esta materia. Con ello, no sólo no se refuerza, sino que se afecta muy negativamente al sector inmobiliario y perjudica tanto a los inquilinos como a los propietarios de las viviendas, no resuelve el problema de la vivienda a familias vulnerables y, en última instancia, a la percepción de nuestro país como un estado respetuoso con derechos básicos y con su seguridad jurídica.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Popular, presenta esta enmienda a la totalidad del Proyecto de Ley por la que se solicita su devolución al Gobierno.



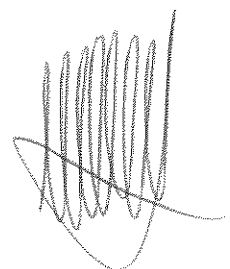
A LA MESA DE LA COMISIÓN DE TRANSPORTES,
MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

El Grupo Parlamentario Plural, a instancias de FERRAN BEL I ACCENSI, diputado del PDeCAT, al amparo de lo previsto en el artículo 110 y ss. del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente enmienda a la totalidad por la que se solicita su devolución al Gobierno, del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. (121/000089)

Palacio del Congreso de los Diputados, a 28 de febrero de 2022



Portavoz
G.P. Plural



Ferran Bel i Accensi
Portavoz del PDeCAT

3. JUSTIFICACIÓN:

El primer motivo por el que se presenta la presente enmienda a la totalidad de devolución al Gobierno se debe a que el texto del Ejecutivo incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece lo siguiente:

"Artículo 137. Vivienda

1. Corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:

a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales y de equilibrio territorial.

b) El establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones públicas de Catalunya en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance, tanto en relación al sector público como al privado.

c) La promoción pública de viviendas.

d) La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.

e) Las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción.

f) Las normas sobre la habitabilidad de las viviendas.

g) La innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas.

h) La normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

2. Corresponde a la Generalitat la competencia sobre las condiciones de los edificios para la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, radiodifusión, telefonía básica y otros servicios por cable respetando la legislación del Estado en materia de telecomunicaciones.”

Efectivamente, el artículo 149.1 primero establece que el Estado tiene competencia exclusiva sobre “La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.”

No obstante, mediante lo establecido en esta norma, a nuestro parecer y tal como fundamenta el mismo informe del CGPJ, este Proyecto de Ley se extralimita claramente en diferentes aspectos, produciéndose una invasión competencial que desde nuestra perspectiva no es admisible.

Así lo detalla el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ en su informe preceptivo sobre el Anteproyecto de la ley de la Vivienda, en el que alerta de que la iniciativa que se pretende aprobar supone un “claro dirigismo de la actuación de las instituciones autonómicas y locales, de problemático encaje en el orden constitucional de competencias. Ello se debe a que limita y dificulta que, como dijo la STC 152/1988 al referirse al artículo 148.1.3º CE, que atribuye la competencia en materia de vivienda a las Comunidades Autónomas, estas puedan “desarrollar una política propia en dicha materia incluyendo el fomento y promoción de la construcción de viviendas, que es, en buena medida, el tipo de actuaciones públicas mediante las que se concreta aquella política.””

También apunta que “el anteproyecto tiene una clara vocación jurídico-pública, lo que le lleva a obviar a menudo, cuando no contradecir, la regulación civil de las relaciones jurídicas de contenido patrimonial, tanto

reales como obligacionales, alcanzadas por el anteproyecto. Es innegable que la atención a la dimensión social de la vivienda y la delimitación de la función social de la propiedad requieren de normas administrativas que traten de solventar o, al menos atenuar, los problemas de acceso y disfrute de la vivienda que se agudizan en determinados momentos. Ahora bien, esa regulación ha de articularse debidamente con el derecho codificado y, además, las normas de intervención de carácter excepcional y coyuntural no pueden desplazar a las generales y ordinarias con vocación de permanencia tal y como el anteproyecto hace.”

En sus conclusiones, el informe del CGPJ apunta que “la vivienda es una materia de titularidad autonómica, en virtud del artículo 148.1.3º CE y los estatutos de autonomía. El núcleo de su regulación y las políticas públicas encaminadas a hacer efectivo el derecho del artículo 47 CE, corresponde a cada una de las Comunidades Autónomas que ejercen sus competencias conforme a la orientación política mayoritaria existente en ellas y, sin perjuicio, de las competencias del Estado que incidan en dicha materia. Las leyes autonómicas han regulado esa materia en sus diversas vertientes valiéndose, sin alterarlas, de las figuras del Derecho Civil y Procesal, delimitando la función social de la propiedad sobre la vivienda y previendo supuestos sujetos a expropiación forzosa. También, elaboran y desarrollan planes, llevan a cabo promociones de viviendas públicas, gestionan sus parques de viviendas, inspeccionan, controlan y ejercen la potestad sancionadora en la materia, aprueban programas de ayudas para facilitar dicho acceso, especialmente para las personas más vulnerables; adoptan medidas de protección, fomentan la accesibilidad y la eficiencia energética; etc.”

El texto del CGPJ reconoce al Gobierno su legitimidad para llevar a cabo actuaciones en el ámbito de la vivienda; “el Estado cuenta con diversos títulos competenciales que le habilitan a intervenir sobre la vivienda y el derecho del artículo 47 CE, como son las relativas al establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del mencionado derecho y el derecho de propiedad (artículo 33 CE); la legislación

procesal; la civil y las bases de las obligaciones contractuales, sin perjuicio de las competencias autonómicas sobre el Derecho Civil Foral y Especial, allí donde exista; las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y la hacienda general (artículo 149.1.1º, 6º, 8º y 13º CE, respectivamente). La actuación estatal se ha articulado a través de los Planes Nacionales o de la intervención en este sector de la economía en momentos de grave crisis económica con medidas de carácter fiscal o con normas que afectan al mercado hipotecario, a los arrendamientos urbanos, al sobreendeudamiento de las familias, a la protección a los deudores hipotecarios, a los desahucios, a la propiedad horizontal, a la eficiencia energética, etc. Actuaciones que, no obstante, han de respetar las competencias autonómicas. Ahora bien, mientras la competencia autonómica es sobre el conjunto de la materia de vivienda, la estatal se vierte sobre esos otros aspectos. Por tal motivo, el anteproyecto ha de ceñirse al ámbito incidental de las competencias citadas, puede ser una ley sobre las condiciones básicas del derecho de la vivienda y de medidas sobre su promoción y protección, o, como dice su título, una ley por el derecho a la vivienda, pero no, en puridad, “la ley de vivienda” o “del derecho a la vivienda.””

El CGPJ constata que “el derecho a una vivienda digna y adecuada se reconoce, pero no define en el artículo 47 CE. La jurisprudencia constitucional ha precisado que, al estar encuadrado en el Capítulo III del Título I CE, no contiene un derecho subjetivo exigible ante los tribunales sino una directriz constitucional que obliga a todos los poderes públicos a procurar su efectividad en los términos del artículo 53.3 CE. Algunas leyes autonómicas lo han configurado como derecho subjetivo, pero esa es una opción de política legislativa que no viene directamente impuesta por la norma constitucional y allí donde está establecido implica una lógica tensión entre el repetido derecho y el de propiedad que requiere de una delicada ponderación en la que tiene singular importancia el juego del principio de proporcionalidad en su triple dimensión de idoneidad, necesidad y razonabilidad.”

Asimismo, el CGPJ argumenta que "la Disposición Final sexta del anteproyecto, dedicada a los títulos competenciales en los que se fundamenta, cita los arriba señalados, quedando la inmensa mayoría de sus artículos bajo los de los apartados 1º y 13º del artículo 149.1. CE. La aplicación extensiva e indistinta de ambos, cuando son bien diferentes entre sí, resulta censurable porque no es pensable que las previsiones contenidas en todos y cada uno de esos artículos reúnan simultáneamente los requisitos que han de cumplir cada uno de ellos para desplegar su función y no se justifica ni en la MAIN ni en la exposición de motivos. Sea como fuere, el artículo 149.1.1º CE permite que la ley estatal determine las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho del artículo 47 CE en relación con el derecho de propiedad del artículo 33 CE y, en lo que le afecte, la libertad de empresa del artículo 38 CE. De acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional (STC 61/1997, FJJ 8 y 9), el Estado puede fijar el contenido básico y primario de esos derechos que puede afectar a algunos de los elementos de estos y resulta indisponible para las Comunidades Autónomas. No rige aquí la lógica de la relación bases/desarrollo y, por lo tanto, las condiciones básicas serán las mismas para todo el territorio. Ahora bien, lo que legitima la invocación de esa competencia es que su empleo sea imprescindible para garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos del Título I CE, por lo que su utilización no puede basarse en la mera diversidad de regulaciones autonómicas sobre aquellos, sea esta real o potencial, pues la pluralidad legislativa es una consecuencia inherente al principio constitucional de autonomía. Es preciso, por tanto, que su establecimiento - que se ha de referir lógicamente al ejercicio de los derechos y no a otros aspectos-, sea indispensable para evitar la desigualdad en su ejercicio por razón del territorio en el que se encuentren sus titulares. Ese es el objeto propio de esta competencia y a él se ha de ceñir la norma estatal. No obstante, los contornos imprecisos de este título y la evitación del consiguiente riesgo de vaciamiento de los autonómicos han llevado al Tribunal Constitucional a completar su delimitación positiva con la negativa y a advertir que ni faculta para regular y ordenar la materia sobre la que se plantee el ejercicio de los derechos ni, tampoco, el régimen completo de estos."

Como también indica el informe del CGPJ, “el artículo 149.1.13º CE tiene una enorme amplitud. Su vis expansiva es su principal característica ya que la conexión de cualquier previsión normativa sectorial con la ordenación general de la economía, los objetivos de la política económica o la unidad de mercado resulta relativamente sencilla de establecer. De hecho, el Estado ha hecho un constante y generoso uso de este título competencial en las más diversas materias y ha encontrado la acogida de la jurisprudencia constitucional en los más variados supuestos, también en algunos relativos a medidas de carácter económico sobre la vivienda en los que apreció cierta interferencia de la norma autonómica en la disciplina contemplada en la estatal. Así y todo, el Tribunal Constitucional, también, ha querido acotar mínimamente el campo de acción de esta competencia para no dejar sin espacio a la actividad de las Comunidades Autónomas exigiendo una correspondencia suficiente de las concretas previsiones o medidas que se amparen en el citado artículo con los intereses y fines generales de la política económica la o unidad de mercado y una incidencia directa y significativa sobre la actividad económica general, descartando en ocasiones, también el caso de la vivienda, que ciertas medidas autonómicas, aunque afectaran a algún sector económico o a un objetivo de la política económica tuviera entidad para desvirtuarla.”

Adicionalmente, “el repaso del anteproyecto pone de manifiesto que, pese a que casi todo él, salvo las excepciones de la legislación procesal, civil y tributaria, se acoge a los dos títulos indicados, buen número de los artículos no tienen una relación directa con lo que, según se ha expuesto, es exigible para su aplicación o su enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empleado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1º CE (ejemplos de lo expuesto son los artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 12, 16, 17, 18, 28 y 29). El artículo 8 restringe incomprensiblemente a los ciudadanos el derecho, que el artículo 47 predica de los españoles, aunque otros preceptos corrigen esa limitación. Por su lado, el artículo 15.1 d) fija en

un 50% la reserva de suelo para vivienda a algún régimen de protección pública de alquiler, salvo casos excepcionales, sin que se haya explicitado la razón de ese concreto porcentaje que sería el motivo para su calificación como condición básica o bases del artículo 149.1.13º CE. Los artículos 17 (vivienda asequible incentivada) y 18 (declaración de zonas de mercado residencial tensionado) ofrecen posibilidades de actuación a los poderes públicos en general y a las administraciones competentes en materia de vivienda, pero condicionando en detalle las reglas básicas a las que deben sujetarse con clara limitación de las facultades de organización y gestión de estas. Por su lado, el Título IV, se dedica a los parques públicos de vivienda de las Administraciones Públicas, una figura ya existente en algunas Comunidades Autónomas (como en Catalunya, que mediante la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se atribuye al Institut Català del Sòl (INCASÒL) la promoción pública de vivienda de la Generalitat de Catalunya) sobre la que el artículo 27.1 establece un vínculo con el buen funcionamiento del mercado de la vivienda y el acceso a una vivienda de "los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso al mercado." Previsiones redundantes de las adoptadas por algunas Comunidades Autónomas que no cabe encuadrar en el artículo 149.1.1º CE y que, por el carácter potestativo de la creación de estos parques, tampoco parece que pudieran afectar a la unidad de mercado ni a la planificación general de la actividad económica ex artículo 149.1.13º CE. El artículo 28 solo admite la enajenación de los bienes integrantes de los parques públicos de vivienda a Administraciones Públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, lo que excluye sin justificación a cualquier otro adquirente privado, pese a que el propio precepto exige que se obligue a los nuevos titulares a "atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.""

Asimismo, "la Disposición Adicional primera asume, y debe compartirse, la necesidad de tener una visión completa y real del parque de vivienda en alquiler en todo el territorio nacional. Debe valorarse que la creación de un nuevo Registro de alquileres de contratos puede chocar de nuevo con las

competencias autonómicas en materia contractual muy reforzadas tras la STC 132/2019 de 13 de noviembre. En todo caso el Registro que se esboza debiera ser universal, obligatorio para los contratantes, electrónico tanto en su acceso como en su consulta, e interconectado con las restantes Administraciones Públicas e, incluso, con los Registros europeos, tal y como expresa la Resolución del Parlamento Europeo de 21 de enero de 2021. La referencia del apartado 2 de esta Disposición a que tal Registro se nutriría de la información suministrada por los diferentes “registros autonómicos y estatales” no resulta adecuada.” Cabe recordar que la mencionada STC 132/2019 de 13 de noviembre de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 2557-2017. Interpuesto por el presidente del Gobierno respecto de diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. Competencias en materia de Derecho Civil y legislación procesal: nulidad del precepto legal autonómico relativo al pacto de condición resolutoria formalizado notarialmente e inscrito en el registro de la propiedad establece “la necesidad de una mínima regulación uniforme en materia de contratos, al ser el contrato un instrumento jurídico al servicio de la economía ha de orientarse al cumplimiento de los principios de unidad de mercado y libre circulación de personas y bienes (art. 139 CE), solidaridad y equilibrio económico (arts. 2 y 138 CE) y planificación general de la actividad económica (art. 131 CE). Todas estas normas constitucionales persiguen la ordenación general del orden público económico y son reglas esenciales en el orden jurídico global al ser las normas que determinan la estructura y el sistema económico de la sociedad. De ahí que en materia contractual solo deba considerarse normativa básica aquellas reglas que incidan directamente en la organización económica, en las relaciones inter partes y en la economía interna de los contratos, comprobando, por ejemplo, si se respetan directrices básicas tales como el principio de la iniciativa privada y la libertad de contratación, la conmutatividad del comercio jurídico, la buena fe en las relaciones económicas, la seguridad del tráfico jurídico o si el tipo contractual se ajusta al esquema establecido en la norma estatal.”

En este sentido, “la Disposición Final Primera, sobre “medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda”, siendo tema constitucionalmente sensible, tiene un alcance limitado y un farragoso contenido. Nacido para combatir los efectos de la pandemia, su mantenimiento cuando haya decaído esta, quizás no resulte adecuado. Resulta mucha más clara y efectiva la regulación de las limitaciones arrendaticias para los grandes tenedores del artículo 17.7 LAU. En todo caso, la carga patrimonial que conllevan las Disposiciones Finales Primera y Quinta no se afronta por las Administraciones Públicas sino por los arrendadores privados no suficientemente compensados con los incentivos fiscales de la Disposición Final Segunda es posible el conflicto competencial ya que la Ley 11/2020 de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda de Cataluña no son coincidentes con las contenidas en el anteproyecto. En todo caso, las competencias autonómicas a la hora de establecer el Índice de alquileres y las zonas de mercado residencial tensionado, presupuestos básicos de las medidas contenidas en el anteproyecto, condicionarán decisivamente la aplicación de la norma estatal.”

Igualmente, “el anteproyecto introduce una serie de modificaciones de la normativa civil arrendaticia, sustantiva y procesal que recogen y generalizan, con vocación de ser indefinidas, las específicas soluciones con las que se trató de paliar coyunturalmente las consecuencias de la pandemia en el Real Decreto-Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda de alquiler. Esa medida ya se vio afectada por la declaración de inconstitucionalidad de la sentencia del Constitucional STC 14/2020 de 28 de enero.”

Finalmente, “el texto del anteproyecto de ley está repleto de inconcreciones en el desarrollo de algunos artículos. El artículo 3 a modo de ejemplo, merece una crítica parcialmente desfavorable toda vez que recoge una serie de conceptos jurídicos, algunos de los cuales por “vulgares” exceden el objeto de una ley, y, a menudo, colisionan con otras muchas leyes que más técnicamente los contemplan.

Por otro lado, también se presenta enmienda a la totalidad de devolución al Gobierno debido a que se trata de un proyecto de ley que, como se ha visto en Catalunya con la ya mencionada *Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda*, lejos de incrementar la oferta de pisos de alquiler, la va a reducir, pues la ley catalana ha provocado que constructores y promotores hayan dejado de ver el alquiler como una opción rentable y hayan anulado promociones previstas o las hayan destinado a la venta. Si comparamos las cifras de Barcelona del 2019 y 2020 con las del 2021, observamos como la oferta de vivienda se ha reducido un 42% respecto 2020 (efecto covid) y sólo ha aumentado un 13% respecto 2019, comparado con una reducción del 22% respecto 2020 en Madrid y un incremento del 62% respecto 2019, una disminución del 14% en Palma de Mallorca respecto 2020 y un aumento del 64% respecto 2019, así como una reducción del 25% respecto 2020 en Sevilla y un 59% más respecto 2019.

Además, a modo de ejemplo, los precios de los alquileres en Catalunya desde la entrada en vigor de la Ley 11/2020 se han movido a la par con los de la Comunidad de Madrid, que no cuenta con limitación de precios alguna. En este sentido, la limitación de los niveles máximos de alquiler no resuelve el problema de acceso a la vivienda. La solución para garantizar su acceso es la construcción de más pisos -el incremento de la oferta-, y la responsabilidad de garantizar el acceso a la vivienda es de las administraciones a través de la promoción de vivienda social.

España es de los países de la UE con menor stock de vivienda pública; un 2,5% del total de viviendas principales, 6 puntos por debajo de la media de la UE y a mucha distancia de países líderes como Países Bajos (30%) o Austria (24%). En Catalunya, el volumen de parque de viviendas públicas es también muy bajo en relación con las medias de los principales estados europeos. La situación es aún peor en cuanto a la proporción de viviendas públicas en alquiler. Según datos de la OCDE las viviendas públicas en régimen de alquiler

en España apenas superan el 1% del total, muy por debajo del 7,5% y 6,9% de la media de la UE y la OCDE respectivamente.

Para ponerle remedio, es necesario impulsar la construcción y rehabilitación de viviendas sociales de alquiler a precio asequible del sector público en colaboración con la iniciativa privada y la iniciativa social en base a la cesión de suelo público por la construcción de los inmuebles y la concesión por 40 o 50 años. Transcurrido este período, la propiedad de los inmuebles quedaría plenamente en manos de la administración.

Los poderes públicos de un país deben velar por que el derecho a la vivienda sea de todas las personas, ya sea protegiendo el derecho a la propiedad, estimulando la disponibilidad de vivienda en régimen de alquiler en un marco de garantías y estabilidad, así como implementando políticas públicas efectivas para favorecer el acceso al mismo, tanto de jóvenes como de las personas en situación de vulnerabilidad.

Los objetivos de las políticas de vivienda deben estar encaminados para que las personas puedan tener acceso a ellas a través de diversas vías, evitando que fenómenos como la especulación lo limiten y a la vez garantizar el derecho a las personas en situación de vulnerabilidad. Por eso, es necesario disponer de un parque de vivienda de gestión pública de alquiler que llegue, como mínimo, al 15% del total de viviendas de nuestro país.

Apostamos por facilitar el acceso a la vivienda para evitar el riesgo de exclusión social, potenciar el alquiler asequible, reactivar el sector de la construcción, los programas de promoción y acceso a la vivienda protegida y las líneas de acción para incrementar el parque de vivienda de alquiler social disponible, el impulso de la actividad del sector de la construcción, en especial de la rehabilitación, las políticas para la mejora de las condiciones y la calidad de vida en los barrios, conservación y mejora del patrimonio.

Ahora bien, trasladar la problemática de la falta de alquiler social al sector privado no es la solución a los problemas existentes con el derecho a la vivienda.

La propiedad privada es un derecho, y en todas las variantes que se puedan derivar, es necesario protegerlo. La propiedad de una vivienda es en muchos casos consecuencia de un esfuerzo y un mérito personal o familiar que en ningún caso consideramos que sea necesario limitar. Por eso, no podemos compartir la defensa de tesis que puedan limitar la posibilidad de ganancia de unos recursos económicos.

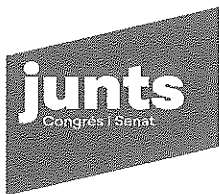
Controlar la libertad de establecer el precio que el propietario considere oportuno supone ignorar la libertad de mercado y la lógica de la oferta y la demanda. Va en contra de la defensa legítima de los intereses de los propietarios y puede llegar a suponer un descenso en la cantidad de viviendas disponibles, debido a que el alquiler establecido no le resulte rentable al propietario.

Además, limitar el precio del alquiler puede provocar que los propietarios dejen de invertir en la rehabilitación y el mantenimiento de las propiedades, lo que conllevará un parque de alquiler más deteriorado, que opten por vender el inmueble, frente a una caída de la rentabilidad, el aumento del mercado negro o la carencia de oferta.

No somos partidarios de la limitación del precio del alquiler y, por tanto, de limitar la libertad individual del propietario a hacer uso de su bien con libertad.

Finalmente, la limitación del precio por zonas puede causar que perfiles de poder adquisitivo alto se muden a zonas tensionadas para pagar alquileres baratos, lo que puede acabar generando una expulsión de los inquilinos vulnerables, habida cuenta de que los arrendadores preferirán los perfiles de mayor renta.

Por los motivos expuestos, los diputados del PDeCAT solicitamos la devolución al Gobierno del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.



A LA MESA DE LA COMISIÓN DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

El Grupo Parlamentario Plural, a instancias de la diputada de JUNTS PER CATALUNYA, MARIONA ILLAMOLA i DAUSÀ, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y ss, del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente ENMIENDA A LA TOTALIDAD DE DEVOLUCIÓN al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda (Núm. Expte. 121/000089).

Congreso de los Diputados, a 28 de febrero de 2022

Míriam Nogueras i Camero
Portavoz GP Plural

Mariona Illamola i Dausà
Diputada de Junts

4. Exposición de motivos

I

Se presenta la siguiente enmienda de devolución al entender que los títulos competenciales esgrimidos en el Proyecto de Ley quebrantan de forma evidente la competencia exclusiva de la Generalitat de Catalunya asumida en base al artículo 148.1.3 de la Constitución (CE), que se encuentra reflejado en el artículo 137 del Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC), confirmada por el Tribunal Constitucional en diversas sentencias (STC 194/1998 o 80/2012).

En similar sentido se ha pronunciado el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) en sus informes jurídicos emitidos al respecto. Así, dicho Consejo afirma que el Proyecto de Ley *“debe cohonestarse con el artículo 148.1.3º CE y los respectivos estatutos de autonomía, en cuya virtud las Comunidades Autónomas han asumido, sin excepción, la competencia sobre vivienda y la ejercen en el plano legislativo y reglamentario, así como en su acción administrativa cotidiana. Lo hacen, además, para ordenar esa materia de acuerdo con el mencionado mandato del artículo 47 CE y los correspondientes preceptos estatutarios sobre vivienda y ese mismo derecho, combinando obligaciones de carácter jurídico público con otras que se mueven en el plano de las relaciones inter privados”*.

El artículo 149.1.1 CE permite al Estado fijar el contenido básico sobre diferentes materias, pero no le permite regular los deberes constitucionales que se predicen en materia de vivienda, dado que dicha regulación básica se prevé respecto de los deberes constitucionales previstos en la Sección segunda, del Capítulo segundo, del Título I de la CE, pero no respecto de los principios rectores de la política social y económica del Capítulo tercero del Título I, donde se ubica el derecho a la vivienda. Además, del análisis del texto, la práctica totalidad de los artículos del Título I y II del Proyecto de Ley no están fijando ninguna regulación básica.

Nos encontramos, pues, ante una absorción competencial forzada y artificial que vulnera el marco competencial vigente al ignorar principios constitucionales y estatutarios sobre cuya solidez existe sobrada jurisprudencia.

II

Por otro lado, más allá de existir una evidente invasión competencial, la presentación de una enmienda de devolución se fundamenta a su vez en el hecho de que el Proyecto de Ley supone un desmantelamiento, por la vía de la articulación transversal y

multidisciplinar, de las regulaciones legítimamente impulsadas, aplicadas y vigentes en Catalunya, algunas de ellas desde la promulgación de la primera Ley de vivienda (Ley 24/1991, de vivienda).

Durante este período, a partir del establecimiento en 1991 de los elementos fundamentales sobre el derecho a la vivienda, Catalunya se ha ido dotando, en ejercicio de sus competencias exclusivas de acuerdo con la CE y el EAC, de mecanismos jurídicos en dicha materia sectorial, con leyes tan relevantes como la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o normas específicas, que afectan aspectos concretos del ámbito de la vivienda, ya sea la planificación estratégica sobre el derecho a la vivienda (Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda), o normas encaminadas a dar respuesta a nuevas realidades y necesidades sociales y de respuesta institucional, como Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, o las leyes, Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, o Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda, o en Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda y en el Decreto-ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquileres, por citar los textos más significativos.

III

El presente Proyecto de Ley incorpora definiciones y tratamientos sobre aspectos clave que no solamente no son compatibles con la normativa aprobada y vigente en Catalunya, sino que principalmente no mejoran lo que ya está establecido en la citada normativa catalana.

Tampoco, en términos de incompatibilidad y regresión con respecto a la norma vigente en Catalunya, no se mejoran ni las definiciones básicas establecidas, se arrolla la regulación de la vivienda protegida (adjudicación, duración de la calificación, modalidades de vivienda protegida) o la determinación de zonas de mercado tenso, así como, entre otras múltiples materias, la regulación de las relaciones de consumo, ya sea

en el ámbito de la intermediación para la adquisición como para el arrendamiento de viviendas.

IV

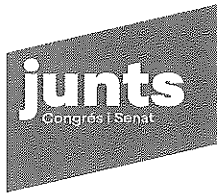
El impulso de este Proyecto de Ley por parte del Gobierno de España que se justifica por la situación de emergencia en el ámbito de la vivienda resulta paradójico que no se incluyan medidas estructurales para superar el problema de los desahucios. Si las actuaciones y definiciones antes mencionadas nunca fueron puestas en duda ante el Tribunal Constitucional, sí que los mecanismos de corresponsabilidad dirigidos a los grandes tenedores para evitar desahucios han sido constantemente discutidos competencialmente. A pesar de ello, el Proyecto de Ley no contempla ningún elemento como la mediación obligatoria de carácter preventivo, ni medidas de concertación para profundizar en el mecanismo de cesión temporal de viviendas para ser destinadas a políticas sociales, renunciando a aspectos de gran potencial que sí se incluyen en las normas aprobadas y vigentes en Catalunya, donde existen mecanismos de corresponsabilidad de los grandes tenedores en la garantía del derecho a la vivienda a personas o familias en situación de vulnerabilidad acreditada, o instrumentos de mediación que evitan centenares de desahucios con acuerdos entre las partes.

V

La presentación de la enmienda a la totalidad para la devolución del Proyecto de Ley también se plantea como imprescindible ante la constatación de la inexistencia de un título que presente un régimen sancionador que sustente las medidas, así como el hecho de que no contempla compromiso presupuestario alguno ni mecanismo de financiación adicional o complementaria al único mecanismo existente, que es el Plan Estatal de Vivienda, infra financiado desde las aprobación de las políticas de austeridad presupuestaria y que no ha recuperado el nivel precrisis financiera e inmobiliaria.

VI

No solamente por la invasión competencial y la regresión normativa, el Proyecto de Ley ante el que se presenta la enmienda a la totalidad certifica un absoluto menosprecio a la realidad territorial del Estado, a sus Parlamentos y a sus Gobiernos, por cuanto la propuesta supondría, en caso de probarse ignorando la nuclear cuestión competencial, la imposición de un nulo margen de capacidad de decisión para las comunidades autónomas, convirtiéndolas en meras entidades colaboradoras en la gestión



administrativa y la dotación presupuestaria de los mecanismos y programas que se desprendan de la norma.

Por todo ello Junts per Catalunya presenta esta enmienda a la totalidad al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda, solicitando su devolución al Gobierno.



CONGRESO DE
LOS DIPUTADOS

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO DE COMISIONES

28-02-2022 17:45:03

Entrada: 10901



A LA MESA DE LA COMISIÓN DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

AUTOR

GRUPO PARLAMENTARIO VASCO (EAJ-PNV)

De acuerdo con lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente **enmienda de totalidad de devolución** a la iniciativa: Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. (núm. expte. 121/000089)

Congreso de los Diputados, a 28 de febrero de 2022.

Firmado electrónicamente por

Aitor Esteban Bravo, Portavoz Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación t14xemdrm5bz en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=t14xemdrm5bz>



CONGRESO DE LOS DIPUTADOS SECRETARÍA GENERAL REGISTRO DE COMISIONES
28-02-2022 17:45:03
Entrada: 10901

Expediente: 121/000089

Nº Enmienda: 5

AUTOR

GRUPO PARLAMENTARIO VASCO (EAJ-PNV)

Justificación

~La vivienda es una materia de titularidad autonómica en virtud del artículo 148.1. 3º CE y los diferentes Estatutos de Autonomía, lo que en el caso de la Comunidad Autónoma de Euskadi se traduce en su acogida en el artículo 10.31 del Estatuto de Gernika.

Caben destacar dos cuestiones que ha subrayado el TC sobre el reparto competencial en la materia:

— Las políticas de vivienda se integran en la competencia autonómica.

Estas políticas autonómicas «tratan de facilitar el acceso a una vivienda digna a personas necesitadas, que es un objetivo constitucional primordial (arts. 9.2 y 47 CE) que guarda relación con la protección social y económica de la familia (art. 39.1 CE), la juventud (art. 48 CE), la tercera edad (art. 50 CE), las personas con discapacidad (art. 49 CE) y los emigrantes retornados (artículo 42 CE) así como con la construcción como factor de desarrollo económico y generador de empleo (art. 40.1 CE)».

— También son funciones autonómicas las «regulaciones orientadas a atender los intereses generales relacionados con la garantía a los ciudadanos del disfrute de una vivienda digna». El derecho a una vivienda digna recogido en los estatutos de autonomía, más que un derecho subjetivo es un mandato a los poderes públicos autonómicos en orden a garantizar la posición jurídica del ciudadano que necesita un lugar donde vivir, y no la del propietario de la vivienda, interés este último que está amparado por el derecho de propiedad recogido en el art. 33 CE.

El núcleo de su regulación y el de las políticas públicas encaminadas a hacer efectivo el derecho del artículo 47 CE —más bien «un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos»- corresponde, por tanto, a cada una de las Comunidades Autónomas que ejercen sus competencias en el marco del debate político, y de conformidad con las diferentes opciones políticas y legislativas existentes. Esto es, que atendiendo a la realidad de un Estado plural como sucede -o debiera suceder- en el Autonómico, la actividad legislativa y administrativa dirigida a la respuesta de tan relevante problema social y económico corresponde a las Comunidades Autónomas, que es a quienes se postula desde la CE para la acción política dirigida a su solución decidida y eficaz.

Sin embargo, el texto legislativo propuesto incurre en evidentes excesos, tanto en lo que hace a su

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación

t14xemdrm5bz en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=t14xemdrm5bz>



CONGRESO DE LOS DIPUTADOS SECRETARÍA GENERAL REGISTRO DE COMISIONES
28-02-2022 17:45:03
Entrada: 10901

contenido sustantivo allí donde pretende actuar en ejercicio de títulos competenciales transversales, y en absoluto atributivos de competencias, como es el caso de los preceptos sometidos a regulación al amparo de los apartados 1 y 13 del artículo 149.1 de la CE, solapando, duplicando o sometiendo a confusión y por tanto a inseguridad jurídica, determinaciones legislativas en materia de vivienda que han sido objeto de regulación expresa -o de su omisión, cuando tal es la opción de concreto legislador- por varias CC.AA. O, en su caso, introduciendo en el debate jurídico conceptos difusos sin contraste doctrinal o legislativo, como es el caso del contenido del derecho de propiedad cuando de la propiedad de una vivienda se trata, o precisando los contornos de su función social más allá de lo que la propia CE parece habilitar.

En relación con el preminente anclaje del proyecto de ley en el art. 149.1.1CE, la doctrina constitucional ya especificó que el art. 149.1.1 CE sólo se refiere a derechos constitucionales en sentido estricto (STC 61/1997, F. 7), cosa que, como también ha manifestado esa misma doctrina, no concurre en el art. 47 CE.

En cuanto a la intervención ex art. 149.1.13 CE, si bien dicho título habilita al Estado a hacer materializar sus políticas económicas y financieras en materia de vivienda, tal intervención debe venir sopesada para que no actúe en detrimento de los títulos sociales que dan cobertura a las políticas autonómicas de vivienda.

Incluso, y cuando lo hace allí donde el Estado puede, las determinaciones procesales en materia de desahucio y en materia de arrendamiento son cuestionables en la medida de su juicio de proporcionalidad y donde cabe cuestionar su eficacia, no solo en base a experiencias de derecho comparado, sino también a partir de la especificidad del mercado inmobiliario estatal donde es la pequeña propiedad quien sostiene el grueso del mercado de arrendamientos privados.

Es cierto, y como reza el informe del CGPJ, que el Estado y de forma simultánea "... dispone de títulos competenciales que pueden incidir en mayor o menor medida en la materia de vivienda", si bien es igualmente cierto y como también ha señalado de forma repetida la jurisprudencia Constitucional, que dicha habilitación no le permite "ordenar por completo esa materia, ni duplicar o vaciar de contenido las atribuciones autonómicas". Y menos aún sustituirlas. La garantía de la igualdad no autoriza al Estado a la superposición de su iniciativa legislativa estatal sobre la preexistente o posible de la legislación autonómica, a la que en gran medida viene a pretender sustituir de forma innecesaria.

En suma, y como señalaba el informe del CGPJ, además de la cuestionada atribución competencial, el más somero examen de su texto evidencia "una atracción artificiosa a la esfera estatal de la ordenación completa y agotadora de una materia que el artículo 148.1.3º CE dejó a disposición de las Comunidades Autónomas para, así, imponer un modelo de intensa intervención pública en la vivienda que hace irreconocible la configuración del derecho de propiedad que contiene la vigente legislación civil".

Es por ello que este Grupo entiende la necesidad de devolución del texto aprobado.



CONGRESO DE
LOS DIPUTADOS

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO DE COMISIONES

28-02-2022 17:45:03

Entrada: 10901



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación
t14xemdrm5bz en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=t14xemdrm5bz>



CONGRESO DE
LOS DIPUTADOS

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO DE COMISIONES

28-02-2022 17:46:03

Entrada: 10902



ESQUERRA
REPUBLICANA

SOBIRA-
NIST

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

AUTOR

GRUPO PARLAMENTARIO REPUBLICANO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente **enmienda de totalidad de texto alternativo** a la iniciativa: Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. (núm. expte. 121/000089)

Congreso de los Diputados, a 28 de febrero de 2022.

Firmado electrónicamente por

Gabriel Rufián Romero, Portavoz Grupo Parlamentario Republicano

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación **jpcveio4t8lh** en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=jpcveio4t8lh>

Expediente: 121/000089

Nº Enmienda: 6

AUTOR

GRUPO PARLAMENTARIO REPUBLICANO

A INSTANCIA DE LOS DIPUTADOS

Vallugera Balañà, Pilar
Granollers Cunillera, Inés

Texto que se propone

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Uno de los retos más importantes que tenemos como sociedad es construir un Estado del bienestar fuerte que garantice el derecho a una vivienda digna y adecuada a todo el mundo. El difícil acceso a la vivienda se ha convertido en un problema que perdura en el tiempo, cada vez son más las personas que se ven excluidas del derecho a una vivienda digna. Ello se ha convertido en una de las preocupaciones más importantes para el conjunto de la ciudadanía que ve como la gentrificación, la pobreza y la desigualdad social avanzan por el difícil acceso a la vivienda.

Dada su relevancia social, el derecho a la vivienda se recoge en importantes declaraciones internacionales, como la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183.ª Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, de 10 de diciembre de 1948. Su artículo 25.1 prevé que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, tanto a él o ella, como a su familia, la vivienda. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, reconoce también en su artículo 11.1, el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado incluyendo, entre otros, una vivienda igualmente adecuada. Asimismo, la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad sigue esta misma línea, reconociendo a lo largo de su articulado la necesidad de garantizar la accesibilidad como presupuesto fundamental para el disfrute de una vivienda adecuada. La Unión Europea también ha avanzado en el reconocimiento del derecho a la vivienda de toda persona, que se recogió en la carta Social Europea de 1961 y se reforzó en la Carta Social Europea revisada en 1996, según la cual las partes se comprometen a adoptar medidas destinadas «a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente; a prevenir y

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación **jpcveio4t8lh** en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=jpcveio4t8lh>

paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes». También el artículo 19 del Pilar Europeo de derechos sociales, incorpora la vivienda entre los principios y los derechos esenciales para el funcionamiento de los sistemas de bienestar europeo y, por último, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 establece en su artículo 34.3 que «con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales».

En esta misma línea se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y nacionales aplicables, y que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna. En suma, la normativa internacional más actual es consciente del proceso de segregación de facto en el acceso a la vivienda de la que es víctima gran parte de la población, especialmente jóvenes y familias y colectivos vulnerables. Como consecuencia, sus postulados demandan un cambio de paradigma en la consideración jurídica de la vivienda, para reforzar su función como servicio social de interés general. Sólo de este modo será posible garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna y asequible para todas las personas jóvenes, y especialmente a aquellos colectivos en riesgo de exclusión, reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental e incluyendo en el mismo el acceso a los servicios básicos definidos en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, contribuyendo así a garantizar la vida digna en un entorno adecuado y a erradicar la pobreza en todas sus formas.

También la Constitución española (CE) reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho. Todo ello como proyección de su art. 9.2, lo que explica su ubicación sistemática en el capítulo III del título I de la norma fundamental, referido a los principios rectores de la política social y económica.

La vivienda es, pues, uno de los grandes déficits del estado del bienestar. Se trata de un problema estructural que debe ser abordado por el conjunto de las administraciones públicas, desde el principio de lealtad institucional, respetando el marco constitucional de distribución de competencias.

II

Conforme al artículo 148.3 de la Constitución, todas las Comunidades Autónomas tienen asumida en sus Estatutos de Autonomía, sin excepción, la competencia plena en materia de vivienda. A diferencia del Estado, que sólo puede incidir, con distinto alcance y sobre la base de títulos competenciales diversos, en la política de vivienda, los legisladores autonómicos pueden formular completos programas normativos de la acción pública en la materia. Uno y otras están abocados, por tanto, a articular sus respectivas actuaciones de modo que puedan desplegarse en un marco normativo coherente, estable y seguro que haga posible la realidad del derecho reconocido en el art. 47 de la Constitución en ejecución de las medidas, acciones, planes y programas correspondientes.

El Estado cuenta con diversos títulos competenciales que le habilitan a intervenir sobre la vivienda y el derecho del art. 47 de la Constitución, como son la legislación procesal, la civil y las bases de las obligaciones contractuales, sin perjuicio de las competencias autonómicas sobre el Derecho Civil Foral o Especial, allí donde existan; la hacienda general y legislación procesal (artículo 149.1.8ª, 14ª y 6ª CE, respectivamente). Ahora bien, mientras la competencia autonómica es sobre el conjunto de la materia de vivienda, la estatal se vierte sobre esos otros aspectos. Por tal motivo, esta Ley se ciñe al ámbito incidental de las competencias citadas.

III

La presente ley de vivienda, sobre la base de las referidas competencias estatales, busca el

establecimiento de medidas de apoyo al derecho a la vivienda. La ley se estructura en 7 artículos y dos disposiciones finales.

El artículo 1 refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado.

El artículo 2 recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda. En particular, se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda.

A través del artículo 3 se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley. Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad.

A través del artículo 4 se introducen mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Entre otros aspectos, se puede destacar la eliminación de la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio, se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de acuerdo con los estándares jurisprudenciales e internacionales, no se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente.

El artículo 5 contiene la regulación de la acción pública para exigir ante los órganos administrativos de la administración competente y tribunales del orden contencioso-administrativo la observancia de la legislación en materia de vivienda y las normas que la desarrollen.

El artículo 6 recoge las reglas mediante las que las administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

En el artículo 7 se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Por último, la disposición final primera detalla los títulos competenciales que habilitan a la legislación estatal para asumir los contenidos diversos que conforman aquella, y estableciendo la disposición final segunda la entrada en vigor de la norma.

Artículo 1. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones públicas.

Se le añade una nueva disposición adicional, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional XX. Prioridad de la política de vivienda en la gestión patrimonial de los bienes del Patrimonio del Estado.

1. La gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes

Para ello, la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales orientará las actuaciones inmobiliarias públicas al cumplimiento de los objetivos generales de esta política, y específicamente, respecto a aquellas zonas declaradas con arreglo a esta ley de mercado residencial tensionado:

a) Adoptará los acuerdos necesarios que establezcan condiciones específicas en cuanto al destino, tipología, destinatarios u otras especificidades en los diferentes negocios patrimoniales de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos.

b) Analizará el patrimonio de la Administración General del Estado, y de los Organismos Públicos adscritos a ella, con el objeto de identificar posibles oportunidades de suelo u otros inmuebles susceptibles de reutilización para uso residencial.

c) Promover los acuerdos necesarios entre los distintos Departamentos Ministeriales, y específicamente entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, competente en materia de política de vivienda, y los Organismos Públicos competentes en la gestión patrimonial de los bienes inmuebles de los Ministerios de Defensa e Interior, al objeto de que puedan encontrarse fórmulas de colaboración que permitan impulsar actuaciones de fomento de la oferta de vivienda asequible.

2. Previamente a la incoación de cualquier expediente de enajenación de inmuebles titularidad del Estado o de sus Organismos Públicos, cuyo suelo esté calificado por el planeamiento como residencial, o como dotacional cuando la normativa admita el uso residencial para alquiler, la Dirección General del Patrimonio del Estado u organismo titular del inmueble solicitará un informe a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a fin de que califique el mercado residencial afectado, indique si la finca está sujeta a algunos de los criterios de gestión adoptados por la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales conforme a lo dispuesto en el apartado anterior o, en su caso, proponga, en la forma prevista en el artículo 92.3 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que la enajenación se efectúe mediante concurso.

Este informe no será necesario cuando la enajenación tenga por objeto viviendas y vaya a realizarse por adjudicación directa a sus ocupantes en los casos permitidos por la ley, o cuando se trate de la enajenación de cuotas proindivisas en solares de uso residencial o viviendas ya construidas.»

Artículo 2. Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta ley, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

«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:

a) En un 80 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 15 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un 70 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha

de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán aquellas recogidas en los instrumentos de coordinación con las administraciones competentes en materia de vivienda»

Dos. Se introduce una disposición transitoria trigésima séptima, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria trigésima séptima. Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas.

A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley XX/XX, de xx de xxxx, de medidas de apoyo al derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.»

Artículo 3. Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004. de 5 de marzo.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación **jpcveio4t8lh** en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=jpcveio4t8lh>

El texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda modificado como sigue:

El apartado 4 del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto. A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

El recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren

desocupados en el mismo término municipal.

En todo caso se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de 4 años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación. En el caso de inmuebles de titularidad de alguna Administración Pública, se considerará también como causa justificada ser objeto el inmueble de un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

La declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro.»

Artículo 4. Modificación de la Ley 1/2020, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

«4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de

quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación.»

Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

«1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1.4º, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante con fijación exacta del día y hora para el desalojo o lanzamiento, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda.

Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.»

«5. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones competentes, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente.

En caso de que estas Administraciones públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días.

De no recibirse respuesta en dicho plazo, se reiterará el oficio otorgando cinco días adicionales y requiriendo la identificación de la persona responsable de emitir el informe solicitado.

Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo, el Letrado de la Administración de Justicia dará cuenta inmediata al tribunal y asimismo dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas.»

«6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica.

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión previsto en el párrafo anterior, se alzarán éstas automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.»

«7. El tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

A estos efectos, en particular, el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.»

Tres. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 549, que queda redactado como sigue:

«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 hubiere fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado.

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 de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta ley.»

Cuatro. Se modifica el artículo 675, que queda redactado del siguiente modo:

«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 estuviere 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 asistílos 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 ó 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".

Cinco. Se incorpora una nueva Disposición adicional séptima, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional séptima.

En los procedimientos penales que se sigan por delito de usurpación del apartado 2 del artículo 245 del Código Penal, en caso de sustanciarse con carácter cautelar la medida de desalojo y restitución del inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor y siempre que entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad, se dará traslado a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, con el fin de que puedan adoptar las medidas de protección que correspondan.

Las mismas previsiones se adoptarán cuando el desalojo de la vivienda se acuerde en sentencia.»

Seis. Se incorpora una nueva Disposición adicional octava, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional octava. Requisitos previos a la presentación de demandas de recuperación de dominio de viviendas

1. El tribunal, a petición de parte y oída la contraria, decretará la inadmisión a trámite de demandas de recuperación de dominio de vivienda en las que el propietario gran tenedor no acredite haber ofrecido al ocupante un alquiler social, en los términos y plazos que al efecto dispongan la normativa sectorial de aplicación en cada Comunidad Autónoma.

2. Los procedimientos en trámite en que el propietario no haya acreditado el cumplimiento de la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social serán interrumpidos, suspendiéndose la ejecución de todas las resoluciones judiciales que comporten lanzamiento, para que se pueda formalizar esta oferta. La autoridad judicial podrá derivar en estos casos a las partes a una sesión previa sobre mediación o directamente a mediación, en aquellos supuestos y comunidades con regulación propia en la materia.»

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación **jpcveio4t8lh** en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=jpcveio4t8lh>



CONGRESO DE LOS DIPUTADOS SECRETARÍA GENERAL REGISTRO DE COMISIONES
28-02-2022 17:46:03
Entrada: 10902



Artículo 5. Acción Pública.

1. Es pública la acción para exigir ante los órganos administrativos de la administración competente y tribunales del orden contencioso-administrativo la observancia de la legislación en materia de vivienda y las normas que la desarrollen.
2. El ejercicio de la acción pública no podrá ser contrario a la buena fe ni constituir un abuso de derecho.
3. La acción pública no ampara su ejercicio con ánimo de lucro, ni otorga cobertura a la formulación de pretensiones de reconocimiento o restablecimiento de derechos subjetivos o cualesquiera situaciones jurídicas individualizadas a favor de quien la ejerce.

Artículo 6. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado para la contención de precios de alquiler.

1. Las administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta Insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.
2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:
 - a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los

Indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas 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, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio-espacial en detrimento de la cohesión social.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.

3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse cualesquiera de las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado de al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

4. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, 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 tres años.

5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, 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 en dicho ámbito y en su entorno.

b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

Artículo 7. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

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

«Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar 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.

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

Dos. Se añaden tres nuevos apartados 6, 7 i 8 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XX, de xx de xxxx, de

medidas de apoyo al derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato se sujetará a los siguientes criterios:

1.º No podrá sobrepasar el precio del sistema de índices de precios de referencia para una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.

2.º A su vez, si la vivienda ha sido arrendada en los últimos cinco años de entrada en vigor de esta ley y el índice resultante fuere superior, no podrá sobrepasar la renta de alquiler consignada en el último contrato, incrementada, si fuere el caso, con la cláusula de actualización anual.

3.º Excepcionalmente, podrá incrementarse en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.»

«7. Los anteriores criterios serán de aplicación en las zonas de mercado residencial tensionado, cualquiera que sea la persona, física o jurídica, arrendadora. No obstante, mediante Reglamento se podrá:

a) Aplicar el criterio más favorable al arrendador cuando se trate de personas físicas arrendadoras con escaso nivel de ingresos de la unidad familiar, según el indicador público de renta que se fije.

b) Aumentar o disminuir en un máximo del 5 por ciento el precio fijado por el correspondiente índice a fin de valorar las características específicas de la vivienda. Los elementos que hayan determinado la alteración del precio deberán hacerse constar en el contrato de arrendamiento.»

«8. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de las medidas de regulación de precios de alquiler los contratos sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta y, en todo caso, los siguientes:

a) Los suscritos antes de 1 de enero de 1995.

b) Los referidos a viviendas que por superficie o renta inicial constan en el artículo 4.2, párrafo segundo, de la presente ley.

c) Los de viviendas sujetas a un régimen de protección oficial.

d) Los de viviendas incorporadas a bolsas públicas destinadas a políticas sociales.»

Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

1. La regulación establecida en los apartados 6 y 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez transcurridos doce meses desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, de medidas de apoyo al derecho a la vivienda, y una vez se haya aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia y las declaraciones de zona de mercado residencial tensionado.

2. Los índices de referencia de precios de alquiler y las declaraciones de zonas de mercado residencial tensionado aprobados y aplicados por las administraciones competentes en materia de derecho a la vivienda y civil, seguirán vigentes a los efectos de la presente ley.»

Cuatro. La disposición final primera queda redactada en los siguientes términos:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación **jpcveio4t8lh** en <https://app.congreso.es/comregtele/web/ficherosDeFirma.action?csv=jpcveio4t8lh>

«La presente ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8ª de la Constitución.

Lo dispuesto en la presente ley se aplicará sin perjuicio de las previsiones de los regímenes civiles, forales o especiales, para la conservación, modificación y desarrollo por parte de la Comunidad Autónoma de su derecho civil que incluye, en cualquier caso, la regulación de contratos de arrendamientos urbanos, así como la posibilidad de establecer mecanismos de contención de rentas.»

Disposición final primera. Títulos competenciales.

Esta ley se dicta al amparo de los siguientes títulos competenciales:

- a. Artículo 1: Artículo 132 de la Constitución. De aplicación únicamente a la Administración General del Estado.
- b. Artículos 2 y 3: Artículo 149.1.14ª de la Constitución.
- c. Artículos 4 y 5: Artículo 149.1.6ª de la Constitución.
- d. Artículos 6 y 7: Artículo 149.1.8ª de la Constitución, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», excepto el artículo 2 que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».