BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
SENADO
X LEGISLATURA

I. INICIATIVAS LEGISLATIVAS

PROYECTOS Y PROPOSICIONES DE LEY

Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (621/000027)

(Cong. Diputados, Serie A, núm. 21
Núm. exp. 121/000021)

PROPUESTAS DE VETO

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan una propuesta de veto al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 1 de abril de 2013.—**Jesús Enrique Iglesias Fernández y José Manuel Mariscal Cifuentes.**

PROPUESTA DE VETO NÚM. 1
De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX), y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente **propuesta de veto al Proyecto de Ley.**

Este Proyecto de Ley no pretende en absoluto resolver el problema social que hoy supone la falta de acceso a una vivienda digna para millones de personas en España. Es más, significa un paso más en la vulneración de lo previsto, tanto en el artículo 47 de la Constitución, como en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales suscrito por el Estado español en 1977. El derecho a la vivienda no puede estar regido por las reglas del mercado, favoreciendo única y exclusivamente a los intereses de los sectores financieros e inmobiliarios mediante ventajas legislativas, financieras y fiscales.

El stock de más de tres millones de viviendas vacías, según los datos del INE de 2001 y a expensas de conocer los datos de 2011 que ya hablan de hasta seis millones, da muestras de la necesidad de constituir un parque de vivienda pública en alquiler. El objeto fundamental de una ley que regule el alquiler de vivienda debe ser, por tanto, el de garantizar el derecho a acceder a una vivienda en régimen de alquiler a cambio de una renta que no supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar.

cve: BOCG_D_10_168_1249

En este sentido, se abre una gran oportunidad con la creación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, conocida como «banco malo», que podrá nutrirse de inmuebles y otros activos procedentes del sector financiero. Las viviendas que formen parte de los activos aportados a dicha sociedad podrían conformar un parque público destinado al alquiler a precio protegido.

Sin embargo, este Proyecto de Ley fomenta aún más la precarización del alquiler. Precarización que ya quedó patente en las recientes contrarreformas aprobadas por el anterior gobierno mediante la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, y la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Estas contrarreformas no han estimulado el alquiler como opción alternativa y eficaz al acceso a la vivienda, más bien al contrario. Porque instaurando el «desahucio exprés» se fomenta la mercantilización del acceso a la vivienda al considerar que la «flexibilidad de mercado» podrá resolver los graves problemas residenciales que existen hoy en la sociedad española.

Entre otras medidas, el presente Proyecto de Ley pretende que el límite legal para prorrogar, de manera opcional para el inquilino a partir del primer año, las condiciones del contrato en una vivienda alquilada se reduzca de 5 a 3 años (y la prórroga forzosa de 3 a 1), lo que convierte al alquiler, aún más, en una opción meramente temporal, incomparable con la «seguridad» en la tenencia de la vivienda en propiedad, a pesar de la dramática incidencia de los desahucios que desde el inicio de la crisis afecta a la población más vulnerable.

Además, acentúa la debilidad del inquilino al conceder carácter prioritario a la voluntad de las partes. En concreto, lo hace al permitir la negociación anual de la renta sin sujeción al IPC: ¿cuál será la fuerza negociadora de un inquilino cuando la consecuencia de no llegar a un acuerdo supone encontrarse en la calle?

Permite también que las partes puedan «negociar» la pérdida del derecho de adquisición preferente por el inquilino. De esta forma, se podría dar el absurdo caso de que un inquilino no sea informado de la venta de la vivienda que habita y se encuentre en la calle sin ninguna posibilidad de recurso pese a tener su contrato en vigor y el pago al corriente, si no se inscribe el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Fuerza así al inquilino a inscribir su contrato en el Registro de la Propiedad si quiere tener seguridad jurídica, ya que es la única parte interesada en la inscripción. Esto conllevará un nuevo gasto que añadir al alquiler para garantizar la seguridad jurídica del contrato.

La única «ventaja» para el inquilino tiene trampa. La «medida estrella» es la posibilidad de poder desistir del contrato en cualquier momento siempre que lo comunique con un mes de antelación, pero se salvaguarda la posibilidad de incluir una cláusula de indemnización dentro del contrato por desistimiento del inquilino.

Igualmente, con este Proyecto de Ley se reducen casi al mínimo las garantías judiciales de los arrendatarios con el argumento de facilitar el desahucio con la mayor agilidad posible. Así, en el momento de efectuar la denuncia el arrendador, el secretario judicial fija la vista del caso y, simultáneamente, la fecha del desahucio.

Las políticas públicas de vivienda en nuestro país siempre han estado centradas principalmente en el fomento e impulso a la compra, dejando de lado las políticas activas que deben propiciar de manera regulada y estable el acceso a la vivienda en alquiler, propiciándose un fenómeno claro de residualización de esta política.

A pesar de los sucesivos cambios normativos que desde los años noventa los diferentes gobiernos han llevado a cabo con la intención de aumentar el acceso a la vivienda en alquiler, hoy tan sólo el 17% de la población española tiene su vivienda en régimen de alquiler frente al 40% de la media europea, y lejos de modificar con este Proyecto de Ley la dirección actual en la que persiste la enorme dificultad en el acceso a una vivienda para muchas familias, nos encontramos ante un grave retroceso que no conseguirá fomentar el mercado del alquiler, en tanto que persigue activar el mercado de la viviendas vacías hacia sectores especuladores y conceder enormes ventajas fiscales, financieras y legales a la entidades financieras e inmobiliarias.

Así, el Proyecto de Ley contenía artículos que afectaban a la Ley del Impuesto sobre Sociedades, al Impuesto sobre la Renta de no Residentes y a la Ley por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Artículos ahora suprimidos en la tramitación del Congreso ya que sus contenidos se introdujeron en el Senado vía enmiendas del Grupo Popular en el

cve: BOCG_D_10_168_1249

Proyecto de Ley por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

Por un lado, se ha eliminado el gravamen especial sobre bienes inmuebles (3% del valor catastral) de entidades no residentes, y aunque en principio se evita la posibilidad de la entrada de capital desde los paraísos fiscales, las excepciones que también se establecen permiten a cualquier persona física o entidad invertir capital desde cualquier territorio. Nos parece un error de bulto del Gobierno sostener una cosa y la contraria, y nos vuelve a generar dudas sobre su constitucionalidad, ya que los poderes públicos están obligados a impedir la especulación con el suelo (Art. 47 CE).

Por otro lado, se han flexibilizado los criterios específicos que permiten la aplicación del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre Sociedades, fomentando la actividad de las SOCIMI que, por sus ventajas fiscales, se asimilan a las SICAV dentro del terreno inmobiliario. Podemos afirmar que se fomenta la financiación del sector de la vivienda en alquiler mediante el estímulo de estos instrumentos de inversión inmobiliaria.

Cabe señalar que estas reformas junto con otras, como la operada en el Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo, por el que quedan exentas de impuestos el 50% de las plusvalías generadas de la transmisión de inmuebles adquiridos en lo que queda de año, tienen todas el mismo fin: liberar al sector financiero de sus activos inmobiliarios.

Consideramos, en suma, que la solución a los problemas generados por la falta de efectividad del derecho a la vivienda no debe pasar por la creación de empresas especulativas, sino por la elaboración de una ley que establezca de forma urgente una política de vivienda pública fundamentalmente de alquiler, con un carácter social, inclusivo y universal. Todo lo contrario a los planteamientos presentados por el Gobierno mediante este Proyecto de Ley y el Plan de Infraestructuras, Transportes y Vivienda (PITVI) 2012-2020.

Por último, en su paso por el Congreso en el Proyecto de Ley se ha incorporado un artículo que crea un registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, para que los arrendadores tengan acceso a un listado de «morosos», estableciendo un plazo de permanencia en dicha lista de hasta seis años para los supuestos infractores. Plazo excesivo para una medida injusta que no considera las potenciales circunstancias sobrevenidas que pueden afectar a quienes no puedan hacer frente a sus rentas de alquiler de forma puntual. Una medida, además, desproporcionada si consideramos que los arrendadores ya cuentan con numerosas garantías frente a los arrendatarios en forma de avales, depósitos, fianzas, desahucio exprés o a través de la exigencia judicial de rentas impagadas.

Como declaró en su momento la organización FACUA, habría que preguntarse por qué no se crea un registro de arrendadores o caseros incumplidores o acosadores, en lugar de inclinar siempre la balanza en contra del más débil.

Por todos estos motivos se propone el rechazo del texto del Proyecto de Ley y su devolución al Gobierno.

La Senadora Ester Capella i Farré, ERC/ESQUERRA (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula una propuesta de veto al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—**Ester Capella i Farré.**

PROPUESTA DE VETO NÚM. 2
De doña Ester Capella i Farré (GPMX)

La Senadora Ester Capella i Farré, ERC/ESQUERRA (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente **propuesta de veto al Proyecto de Ley.**

El acceso a la vivienda es un derecho social básico y corresponde a los poderes públicos remover todos aquellos obstáculos que impiden garantizarlo y a nadie se le escapa que en estos momentos es un derecho inaccesible para una gran mayoría de la ciudadanía del Estado español.

En estos momentos y en el Estado español la vivienda es un recurso abundante, los datos de los que dispone el INE ponen de relieve la existencia de tres millones de viviendas vacías, un stock de viviendas

cve: BOCG_D_10_168_1249

sin vender de casi 700.000 viviendas, datos del Ministerio de Fomento y el INE de 2010, stocks que se verán incrementados habida cuenta que durante el año 2011 se inició la construcción de más de 51.000 viviendas libres en el Estado español.

Los datos de vivienda disponible contrastan con el cada vez mayor número de personas, en un gran porcentaje jóvenes, que no pueden acceder a una vivienda, sea cual sea el régimen de acceso a la misma, alquiler o propiedad, al mismo tiempo que aumentan las personas que se ven abocadas a un desahucio y en consecuencia a la pérdida de su vivienda. El número de desahucios judiciales se ha incrementado en el año 2012, según datos provisionales, en un 60 por 100 más que en todo el año 2011. Ante esta situación del todo insostenible el Gobierno pretende la dinamización del arrendamiento de viviendas a través de una reforma parcial que se centra básicamente en debilitar la posición de los inquilinos en la relación arrendaticia y por otro lado, en estimular fiscalmente a las empresas de inversión inmobiliaria, ampliando las bonificaciones fiscales en un momento de subida indiscriminada de los impuestos a la inmensa mayoría de la población. Se produce un mayor debilitamiento de la posición más débil en estos momentos, es decir, de aquellas personas que a duras penas pueden afrontar los costes de sostenimiento de una vivienda, el presente proyecto de Ley representa un grave e intolerable retroceso en las políticas de protección de los arrendatarios de viviendas en el Estado español.

El denominador común de las medidas incluidas en este proyecto de ley consiste en fomentar la precarización del alquiler de viviendas para favorecer los intereses de los propietarios, en especial de los grandes grupos inmobiliarios propietarios o gestores de viviendas. El debilitamiento de la posición del arrendatario se acentúa al conceder carácter prioritario a la voluntad de las partes, con lo que a quién realmente se está favoreciendo es a la parte más fuerte de la relación contractual que no es otra que la del arrendador. A través de esta reforma, se consagra la falsa idea que ambas partes de la relación contractual (arrendador–arrendatario) son dos partes con igual fuerza en la relación contractual y con la misma información, ignorando que en la práctica no resulta así. A título de ejemplo y sin ánimo de querer ser exhaustivos, como apoyo a esta argumentación, cabe citar la duración del arrendamiento, reduciéndose de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita, la casi plena disponibilidad del propietario de la vivienda para disponer de la misma para si mismo o sus familiares con independencia que esta disponibilidad se hubiera pactado en el contrato o la pérdida del derecho de adquisición preferente del inquilino en caso de venta de la vivienda que se limita a cuando se haya inscrito en el Registro de la Propiedad dicha opción, es decir, si el arrendatario asume mayores gastos de formalización del contrato. Debilitamiento de la posición de la parte arrendataria que se acentúa en la regulación del procedimiento de desahucio y las correspondientes modificaciones del articulado de la ley de Enjuiciamiento Civil.

El presente proyecto de ley no aborda en absoluto el acceso efectivo a la vivienda en condiciones de igualdad y dignidad, tampoco establece mecanismos que simplifiquen y agilicen la captación de viviendas para alquiler por parte de entidades públicas, ni fomenta la creación de patrimonios públicos de vivienda destinada a alquiler social para dar cobertura a las cada vez más numerosas personas necesitadas de ellas.

Este proyecto de ley, es de nuevo una oportunidad perdida, en modo alguno garantizará el acceso a una vivienda digna, su articulado hace desaparecer el necesario equilibrio que debería presidir las relaciones entre arrendador y arrendatario colocando a éste último en situación de menor protección. En definitiva, el proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas hace abstracción de la realidad social y económica existente en el Estado español.

Por todo ello, Esquerra Republicana de Catalunya presenta la siguiente enmienda de veto, reclamando la devolución del Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

El Senador Jordi Guillot Miravet (GPEPC) y el Senador Joan Saura Laporta (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan una propuesta de veto al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—**Jordi Guillot Miravet y Joan Saura Laporta.**

cve: BOCG_D_10_168_1249

PROPUESTA DE VETO NÚM. 3
De don Jordi Guillot Miravet (GPEPC) y de don Joan Saura Laporta (GPEPC)

El Senador Jordi Guillot Miravet (GPEPC) y el Senador Joan Saura Laporta (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente **propuesta de veto al Proyecto de Ley.**

Este Proyecto de Ley no pretende en absoluto resolver el problema social que hoy supone la falta de acceso a una vivienda digna para millones de personas en España. Es más, significa un paso más en la vulneración de lo previsto, tanto en el artículo 47 de la Constitución, como en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales suscrito por el Estado español en 1977. El derecho a la vivienda no puede estar regido por las reglas del mercado, favoreciendo única y exclusivamente a los intereses de los sectores financieros e inmobiliarios mediante ventajas legislativas, financieras y fiscales.

El stock de más de tres millones de viviendas vacías, según los datos del INE de 2001 y a expensas de conocer los datos de 2011 que ya hablan de hasta seis millones, da muestras de la necesidad de constituir un parque de vivienda pública en alquiler. El objeto fundamental de una ley que regule el alquiler de vivienda debe ser, por tanto, el de garantizar el derecho a acceder a una vivienda en régimen de alquiler a cambio de una renta que no supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar.

En este sentido, se abre una gran oportunidad con la creación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, conocida como «banco malo», que podrá nutrirse de inmuebles y otros activos procedentes del sector financiero. Las viviendas que formen parte de los activos aportados a dicha sociedad podrían conformar un parque público destinado al alquiler a precio protegido.

Sin embargo, este Proyecto de Ley fomenta aún más la precarización del alquiler. Precarización que ya quedó patente en las recientes contrarreformas aprobadas por el anterior gobierno mediante la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios y la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Estas contrarreformas no han estimulado el alquiler como opción alternativa y eficaz al acceso a la vivienda, más bien al contrario. Porque instaurando el «desahucio exprés» se fomenta la mercantilización del acceso a la vivienda al considerar que la «flexibilidad de mercado» podrá resolver los graves problemas residenciales que existen hoy en la sociedad española.

Entre otras medidas, el presente Proyecto de Ley pretende que el límite legal para prorrogar, de manera opcional para el inquilino a partir del primer año, las condiciones del contrato en una vivienda alquilada se reduzca de 5 a 3 años (y la prórroga forzosa de 3 a 1), lo que convierte al alquiler, aún más, en una opción meramente temporal, incomparable con la «seguridad» en la tenencia de la vivienda en propiedad, a pesar de la dramática incidencia de los desahucios que desde el inicio de la crisis afecta a la población más vulnerable.

Además, acentúa la debilidad del inquilino al conceder carácter prioritario a la voluntad de las partes. En concreto, lo hace al permitir la negociación anual de la renta sin sujeción al IPC: ¿cuál será la fuerza negociadora de un inquilino cuando la consecuencia de no llegar a un acuerdo supone encontrarse en la calle?

Permite también que las partes puedan «negociar» la pérdida del derecho de adquisición preferente por el inquilino. De esta forma, se podría dar el absurdo caso de que un inquilino no sea informado de la venta de la vivienda que habita y se encuentre en la calle sin ninguna posibilidad de recurso pese a tener su contrato en vigor y el pago al corriente, si no se inscribe el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Fuerza así al inquilino a inscribir su contrato en el Registro de la Propiedad si quiere tener seguridad jurídica, ya que es la única parte interesada en la inscripción. Esto conllevará un nuevo gasto que añadir al alquiler para garantizar la seguridad jurídica del contrato.

La única «ventaja» para el inquilino tiene trampa. La «medida estrella» es la posibilidad de poder desistir del contrato en cualquier momento siempre que lo comunique con un mes de antelación, pero se salvaguarda la posibilidad de incluir una cláusula de indemnización dentro del contrato por desistimiento del inquilino.

Igualmente, con este Proyecto de Ley se reducen casi al mínimo las garantías judiciales de los arrendatarios con el argumento de facilitar el desahucio con la mayor agilidad posible. Así, en el momento

cve: BOCG_D_10_168_1249

de efectuar la denuncia el arrendador, el secretario judicial fija la vista del caso y, simultáneamente, la fecha del desahucio.

Las políticas públicas de vivienda en nuestro país siempre han estado centradas principalmente en el fomento e impulso a la compra, dejando de lado las políticas activas que deben propiciar de manera regulada y estable el acceso a la vivienda en alquiler, propiciándose un fenómeno claro de residualización de esta política.

A pesar de los sucesivos cambios normativos que desde los años noventa los diferentes gobiernos han llevado a cabo con la intención de aumentar el acceso a la vivienda en alquiler, hoy tan sólo el 17% de la población española tiene su vivienda en régimen de alquiler frente al 40% de la media europea, y lejos de modificar con este Proyecto de Ley la dirección actual en la que persiste la enorme dificultad en el acceso a una vivienda para muchas familias, nos encontramos ante un grave retroceso que no conseguirá fomentar el mercado del alquiler, en tanto que persigue activar el mercado de la viviendas vacías hacia sectores especuladores y conceder enormes ventajas fiscales, financieras y legales a la entidades financieras e inmobiliarias.

Así, el Proyecto de Ley contenía artículos que afectaban a la Ley del Impuesto sobre Sociedades, al Impuesto sobre la Renta de no Residentes y a la Ley por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Artículos ahora suprimidos en la tramitación del Congreso ya que sus contenidos se introdujeron en el Senado vía enmiendas del Grupo Popular en el Proyecto de Ley por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

Por un lado, se ha eliminado el gravamen especial sobre bienes inmuebles (3% del valor catastral) de entidades no residentes, y aunque en principio se evita la posibilidad de la entrada de capital desde los paraísos fiscales, las excepciones que también se establecen permiten a cualquier persona física o entidad invertir capital desde cualquier territorio. Nos parece un error de bulto del Gobierno sostener una cosa y la contraria, y nos vuelve a generar dudas sobre su constitucionalidad, ya que los poderes públicos están obligados a impedir la especulación con el suelo (Art. 47 CE).

Por otro lado, se han flexibilizado los criterios específicos que permiten la aplicación del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre Sociedades, fomentando la actividad de las SOCIMI que, por sus ventajas fiscales, se asimilan a las SICAV dentro del terreno inmobiliario. Podemos afirmar que se fomenta la financiarización del sector de la vivienda en alquiler mediante el estímulo de estos instrumentos de inversión inmobiliaria.

Cabe señalar que estas reformas junto con otras, como la operada en el Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo, por el que quedan exentas de impuestos el 50% de las plusvalías generadas de la transmisión de inmuebles adquiridos en lo que queda de año, tienen todas el mismo fin: liberar al sector financiero de sus activos inmobiliarios.

Consideramos, en suma, que la solución a los problemas generados por la falta de efectividad del derecho a la vivienda no debe pasar por la creación de empresas especulativas, sino por la elaboración de una ley que establezca de forma urgente una política de vivienda pública fundamentalmente de alquiler, con un carácter social, inclusivo y universal. Todo lo contrario a los planteamientos presentados por el Gobierno mediante este Proyecto de Ley y el Plan de Infraestructuras, Transportes y Vivienda (PITVI) 2012-2020.

Por último, en su paso por el Congreso en el Proyecto de Ley se ha incorporado un artículo que crea un registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, para que los arrendadores tengan acceso a un listado de «morosos», estableciendo un plazo de permanencia en dicha lista de hasta seis años para los supuestos infractores. Plazo excesivo para una medida injusta que no considera las potenciales circunstancias sobrevenidas que pueden afectar a quienes no puedan hacer frente a sus rentas de alquiler de forma puntual. Una medida, además, desproporcionada si consideramos que los arrendadores ya cuentan con numerosas garantías frente a los arrendatarios en forma de avales, depósitos, fianzas, desahucio exprés o a través de la exigencia judicial de rentas impagadas.

Como declaró en su momento la organización FACUA, habría que preguntarse por qué no se crea un registro de arrendadores o caseros incumplidores o acosadores, en lugar de inclinar siempre la balanza en contra del más débil.

cve: BOCG_D_10_168_1249

La Senadora Mónica Almiñana Riqué (GPEPC), el Senador Francisco Boya Alós (GPEPC), el Senador Rafel Bruguera Batalla (GPEPC), el Senador Carlos Martí Jufresa (GPEPC), el Senador José Montilla Aguilera (GPEPC), el Senador Joan Sabaté Borràs (GPEPC) y la Senadora María Jesús Sequera García (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan una propuesta de veto al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—**Mónica Almiñana Riqué, Francisco Boya Alós, Rafel Bruguera Batalla, Carlos Martí Jufresa, José Montilla Aguilera, Joan Sabaté Borràs y María Jesús Sequera García.**

PROPUESTA DE VETO NÚM. 4

De doña Mónica Almiñana Riqué (GPEPC), de don Francisco Boya Alós (GPEPC), de don Rafel Bruguera Batalla (GPEPC), de don Carlos Martí Jufresa (GPEPC), de don José Montilla Aguilera (GPEPC), de don Joan Sabaté Borràs (GPEPC) y de doña María Jesús Sequera García (GPEPC)

La Senadora Mónica Almiñana Riqué (GPEPC), el Senador Francisco Boya Alós (GPEPC), el Senador Rafel Bruguera Batalla (GPEPC), el Senador Carlos Martí Jufresa (GPEPC), el Senador José Montilla Aguilera (GPEPC), el Senador Joan Sabaté Borràs (GPEPC) y la Senadora María Jesús Sequera García (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente **propuesta de veto al Proyecto de Ley.**

Con la tramitación parlamentaria de este Proyecto de Ley, el Gobierno confirma su interés en la protección de los derechos de los propietarios de las viviendas en alquiler a costa de reducir, sin justificación razonable, los derechos de los inquilinos. Y este, es un paso más en el cambio de tendencia que quiere impregnar el Gobierno del Partido Popular en el mercado de la vivienda en España. Así, después de unos años con políticas activas de fomento del mercado del alquiler, que habían conseguido aumentar la proporción de hogares que residen habitualmente en viviendas de alquiler, con el contenido de este Proyecto de Ley se dificulta la demanda del alquiler al proteger de forma excesiva al arrendador.

Para empezar, con el título del Proyecto de Ley y el Preámbulo registrado se intenta convencer al legislador de las falsas intenciones del mismo, presentándolo como «dinamizador» del mercado del alquiler mediante la «búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores». Y en realidad, en su articulado, despliega una serie de medidas para favorecer claramente los derechos del arrendador a costa de reducir los derechos del arrendatario.

En este sentido, reduce innecesaria e injustamente la duración del contrato perjudicando claramente la estabilidad en la vida de las familias arrendatarias, pero también la estabilidad de ingresos del arrendador. Por un lado, se reduce de cinco a tres años el periodo de prórroga obligatoria de los contratos, y el de prórroga tácita automática de tres a un año.

Pero esta reducción de la prórroga obligatoria puede incrementarse hasta dejarla sin efecto con la supresión, incluida en el Proyecto, de la necesidad de pacto previo. Así, el arrendador puede eliminar cualquier posibilidad de prórroga solo con avisar con dos meses de antelación a la fecha de finalización de cualquiera de sus anualidades, transcurrida la primera, si necesita la vivienda para sí o para sus familiares en primer grado de consanguineidad. De esta forma, ante la no ocupación efectiva de la vivienda, el arrendador se ahorra la indemnización que debía de abonar al inquilino de la renta que restaba hasta la finalización del contrato. Con este texto, bastará con una indemnización de un mes por año de alquiler pendiente.

La norma también incluye el pacto entre las partes para la actualización de renta en cada anualidad eliminando la seguridad jurídica que tenía para el inquilino la referencia obligada del Índice de Precios al Consumo. Y como la experiencia nos enseña, en este tipo de pactos siempre tiene ventaja el arrendador.

Además, el Proyecto de Ley incluye la obligatoriedad del arrendatario de registrar el contrato de alquiler en el Registro de la propiedad para salvaguardar algunos de sus derechos. Y esta condición, penaliza injustamente al inquilino al obligarle a asumir más coste para iniciar su contrato en alquiler. Ya que, por ejemplo, el no registro previo del contrato posibilita al arrendador a vender la vivienda y que el nuevo propietario decida no continuar con el arrendamiento, o que, y esto es especialmente grave, si se ejecuta la hipoteca sobre la vivienda alquilada, el inquilino pierde todas sus garantías judiciales y se podría generar el desahucio automático. Y esta medida, en una coyuntura como la actual en la que muchas

cve: BOCG_D_10_168_1249

familias han visto reducidos sus ingresos drásticamente, están en situación de desempleo, o han perdido la mayoría de las coberturas sociales por culpa de los recortes del Gobierno, se hace especialmente dramática y puede expulsar de su vivienda a muchos inquilinos sin tener en cuenta su situación personal.

Tampoco podemos aceptar la creación de un «registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler», incluido en el texto del proyecto en el trámite del Congreso. Este registro se configura como un listado de arrendatarios morosos que de forma indiscriminada, sin tener en cuenta la situación individual o las causas del impago, imposibilita el acceso a una vivienda en alquiler durante seis años desde la inscripción.

A nuestro juicio, en la actualidad el mercado de la vivienda en España no necesita este tipo de legislación que protege de forma excesiva al arrendador y penaliza de forma arbitraria al arrendatario. En cambio, creemos necesario impulsar políticas activas de fomento de la demanda del alquiler para posibilitar el derecho constitucional al acceso a la vivienda, principalmente de las familias con niveles de renta reducidos, promover la emancipación juvenil y, más en la situación de crisis que vivimos, facilitar la movilidad de los trabajadores para poder encontrar un empleo.

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula una propuesta de veto al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Palacio del Senado, 2 de abril de 2013.—El Portavoz Adjunto, **José Miguel Camacho Sánchez.**

PROPUESTA DE VETO NÚM. 5
Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente **propuesta de veto al Proyecto de Ley.**

Tras tres años de vigencia de la reforma operada por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, un periodo escaso para poder evaluar su impacto en el mercado arrendaticio, el Gobierno aprueba una nueva reforma con la que pretende dinamizar el mercado de alquiler «por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio». Este objetivo, expresado en la exposición de motivos del proyecto de ley, no se corresponde ni con el contenido de la reforma ni atiende a la situación económica por la que atraviesa el mercado de la vivienda en España.

El Gobierno sostiene que el mercado de alquiler no es una alternativa eficaz al de la propiedad en nuestro país porque la oferta de viviendas es insuficiente y no es competitiva por tener rentas altas. En nuestra opinión, en estos momentos, el problema no es tanto de oferta, sino de demanda. La realidad que vivimos hoy en España es la drástica reducción de la demanda de alquiler fruto, entre otras razones, de la contracción del crédito y la dramática situación laboral que sufren tantas personas en paro o con empleos precarios. Los inmigrantes se vuelven a sus países, ha disminuido el número de personas que cambian de ciudad por motivos de trabajo, los jóvenes ya no se independizan y los que se han independizado vuelven con sus familias, algo a lo que ha contribuido la supresión de la renta básica de emancipación. Por primera vez, los precios están bajando, y lo hacen por la falta de demanda no por el aumento de la oferta. Se necesitan políticas de estímulo a la demanda y esta ley no contempla ninguna.

Además, el contenido de la reforma no sólo rompe con la función tuitiva en beneficio del arrendatario, que ha caracterizado históricamente la legislación española en materia de arrendamientos urbanos, al partir de la consideración de que debía otorgarse una mayor protección a quien satisface la necesidad de una vivienda, sino que desequilibra la balanza a favor del arrendador. Si bien en las sucesivas reformas operadas en materia de arrendamientos urbanos, el legislador ha ido matizando la protección al arrendatario y tendiendo a un mayor equilibrio en las relaciones entre el arrendador y el arrendatario, con este proyecto de ley que plantea el Gobierno, se produce la ruptura de ese equilibrio a favor del arrendador y se obvia la protección constitucional del derecho a la vivienda como espacio acotado y cerrado, fundamental para

cve: BOCG_D_10_168_1249

el desarrollo físico, intelectual y humano de los ciudadanos y necesario para atender a la dignidad de la persona que hoy en día exige nuestro modelo de sociedad.

Entre otros aspectos, el proyecto priva de la necesaria estabilidad en la duración del contrato, beneficiosa tanto para el arrendador como para el arrendatario, reduciendo el periodo de prórroga obligatoria de cinco a tres años y el de prórroga tácita de tres a un año. Suprime la necesidad de pacto previo y, por tanto, el posible coste de negociación al arrendador, para excepcionar la aplicación de la prórroga, en los supuestos en los que éste tiene necesidad de la vivienda arrendada para sí o sus familiares en primer grado de consanguineidad o por adopción o para el cónyuge en caso de divorcio o nulidad matrimonial; reduciendo de forma drástica la indemnización que debe satisfacer el arrendador en caso de falta de ocupación del inmueble. Aumenta las materias dispositivas, frente al régimen vigente, en aspectos claramente perjudiciales para el arrendatario como los parámetros de actualización de la renta o sobre renuncia al derecho de adquisición preferente. El proyecto hace depender la eficacia erga omnes del derecho del arrendatario de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, encareciendo la contratación que, en virtud del artículo 1555 del Código Civil, deberá sufragar el arrendatario y, por tanto, desincentivando la demanda, y con el exclusivo afán, disimulado tras una pretendida seguridad del tráfico jurídico, de permitir la extinción del contrato de arrendamiento en los procesos de ejecución hipotecaria en supuestos que, de mantenerse la ley vigente, no podrían darse, para beneficio exclusivo de las entidades financieras. A lo que hay que sumar, entre las penalizaciones arbitrarias a las que somete este proyecto de ley al arrendatario, la introducción, en su tramitación en el Congreso de los Diputados, de un «Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler». Un registro que se convierte en una auténtica lista negra que, de modo indiscriminado, penalizaría a personas sin distinguir las consecuencias de su insolvencia, sin distinguir entre quienes abusan o quienes son víctimas de una crisis que cada día afecta más gente, inhabilitándolas, en todo caso, para poder acceder a una vivienda en el futuro.

Por lo que respecta a los efectos económicos de la reforma sobre el mercado de alquiler en España, coincidimos con la opinión manifestada por el Consejo Económico y Social en el Dictamen sobre este anteproyecto, elaborado por la Comisión de Trabajo de Salud, Consumo, Asuntos Sociales de 20 de junio de 2012 en el sentido de que «considerando la situación y expectativas de los arrendatarios, la menor duración de los arrendamientos en el sentido que prevé el anteproyecto no parece que garantice eficazmente los fines de dinamización del mercado del alquiler mientras que, por el contrario, podría restar incentivos a la demanda».

Si bien es cierto que el porcentaje de población que habita una vivienda en alquiler en España se encuentra en una proporción mucho menor que la media de la Unión Europea, y que la política de fomento de la tenencia de la vivienda en alquiler tiene ventajas económicas indudables como, entre otras, evitar las variaciones excesivas del precio de la vivienda o contribuir a la reducción del desempleo al aumentar la movilidad de los trabajadores, parece claro que la política del Gobierno con la reforma introducida en este proyecto de ley y otras decisiones adoptadas como son la introducción generalizada de la desgravación a la compra, hoy derogada más por presiones de nuestros socios europeos que por propia convicción del Gobierno, o la supresión de la Renta Básica de Emancipación para nuevos demandantes y su reducción en un 30% a beneficiarios que siguen teniendo reconocida la ayuda o la liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, son medidas que van en sentido contrario a la pretendida finalidad de incentivar el mercado de la vivienda en alquiler, además de manifestaciones de una política errática y dubitativa en materia de vivienda, sin objetivos claros y que parece atender más al dictado de sectores económicos con problemas que a una contribución efectiva al bienestar común de todos los ciudadanos.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Socialista formula el presente veto al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, solicitando su devolución al Gobierno.

---

cve: BOCG_D_10_168_1249