



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

XIV LEGISLATURA

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 23

## I. INICIATIVAS LEGISLATIVAS

### PROYECTOS Y PROPOSICIONES DE LEY

**Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.**  
**(621/000089)**

(Cong. Diputados, Serie A, núm. 89  
Núm. exp. 121/000089)

### ENMIENDAS

El Senador Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD) y la Senadora Beatriz Martín Larred (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 7 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 3 de mayo de 2023.—**Joaquín Vicente Egea Serrano y Beatriz Martín Larred.**

#### ENMIENDA NÚM. 1

**De don Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD)  
y de doña Beatriz Martín Larred (GPD)**

El Senador Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD) y la Senadora Beatriz Martín Larred (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Preámbulo.**

#### ENMIENDA

De adición.

Se crean tres nuevos párrafos después del párrafo 3.

Enmienda de adición.

Donde dice:

Debe decir:

«La vivienda es un elemento básico y fundamental del espacio urbano en las ciudades y en los núcleos rurales y de la estructura territorial. De manera que junto a su función de residencia habitual o alojamiento,

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 24

básica para la vida de las personas y el ejercicio de los derechos, el carácter social y la condición de activo económico, la vivienda es una pequeña porción de ciudad o de pueblo, de uso privado, pero que sólo puede entenderse en su contexto espacial y social. El principio de igualdad entre ciudadanos exige garantizar el derecho a la vivienda en los pequeños municipios atendiendo a la población residente y, considerando, la necesidad de nuevos pobladores.

La disponibilidad de viviendas adecuadas en las áreas despobladas es una pieza clave para facilitar el asentamiento de la población y luchar contra la despoblación. Las políticas de vivienda a través de planes y mecanismos fiscales han sido un factor de desequilibrio en la distribución territorial de recursos públicos.

La revitalización residencial de los municipios rurales exige, junto a la creación de una tipología de vivienda rural protegida integrada en los parques de vivienda rural pública, acciones públicas de renovación y rehabilitación arquitectónica así como de adaptación a los criterios del código técnico de edificación y de eficiencia energética de numerosos inmuebles en procesos de abandono para cumplir su función de vivienda para población residente, población vinculada y nuevos pobladores que deseen asentarse en el medio rural.»

### JUSTIFICACIÓN

La vivienda es el primer eslabón del sistema de poblamiento y de la organización del territorio. Sin vivienda no hay presencia humana en el territorio y, en consecuencia, el territorio queda desierto.

Las necesidades de vivienda que la política de vivienda atendió, durante la etapa de urbanización acelerada en la segunda mitad del siglo XX, fue la creación de vivienda en las áreas urbanas que recibían las corrientes de inmigración. En aquellas décadas era un problema urgente.

En el momento actual entendemos que ha llegado el momento de hacer un esfuerzo por corregir los desequilibrios territoriales. Del mismo modo que en los setenta y ochenta las administraciones trabajaron y concentraron recursos en «urbanizar» los barrios de las grandes ciudades, para precisamente equilibrar las ciudades, para equipar los barrios y hacer una ciudad más confortable. Es decir, era el momento de «Recuperar Madrid». En esta tercera década del siglo XX es el momento de reconstruir el territorio. Las telecomunicaciones y las nuevas tecnologías, los nuevos empleos y la posibilidad de desplazamiento y movilidad nos abren la oportunidad de integrar medio rural y medio urbano, de ofrecer viviendas (rurales) con una calidad de vida distinta para muchas personas y familias que las demandan, de fortalecer el sistema de poblamiento como un recurso de toda la sociedad. Es decir, el derecho a la vivienda es también un derecho al territorio. Las viviendas en el medio rural permiten corregir los desequilibrios territoriales y a la vez ofrecen una vía para la desconcentración de las ciudades.

### ENMIENDA NÚM. 2

De don Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD)  
y de doña Beatriz Martín Larred (GPD)

El Senador Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD) y la Senadora Beatriz Martín Larred (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 3.**

### ENMIENDA

De modificación.

Donde dice:

Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda. Podrá ser de alguna de las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 25

Debe decir:

«Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda. Podrá ser de alguna de las siguientes modalidades: vivienda social, vivienda de precio limitado o vivienda rural pública.»

### JUSTIFICACIÓN

Se propone esta definición como primer paso para la creación de una nueva tipología de vivienda protegida: la vivienda rural pública.

### ENMIENDA NÚM. 3

De don Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD)  
y de doña Beatriz Martín Larred (GPD)

El Senador Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD) y la Senadora Beatriz Martín Larred (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 3.**

### ENMIENDA

De adición.

Enmienda de adición de un nuevo punto 3.º en el apartado f) del artículo 3.

Donde dice:

Debe decir:

«3.º) vivienda rural pública: vivienda digna y adecuada de titularidad pública, privada o de entidad sin ánimo de lucro, integrada en un parque de vivienda pública rural, con el objetivo de fijar población en las áreas afectadas por la despoblación y con la finalidad de ofrecer vivienda en alquiler, en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, en pequeños municipios de la España despoblada, a personas y familias con necesidad de vivienda.»

### JUSTIFICACIÓN

La vivienda pública rural es una modalidad de vivienda con un régimen de protección que está pensada para atender la necesidad de vivienda de los pequeños municipios. Atraer población a los núcleos rurales permite mantener y aprovechar todos los recursos que a lo largo de décadas se invirtieron en esos pueblos, permite rentabilizar los servicios existentes, permite descongestionar las ciudades. Es decir permite conformar un país más equilibrado, más justo, con más oportunidades en todos los territorios y para todos los ciudadanos.

### ENMIENDA NÚM. 4

De don Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD)  
y de doña Beatriz Martín Larred (GPD)

El Senador Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD) y la Senadora Beatriz Martín Larred (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 16.**

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 26

### ENMIENDA

De adición.

Enmienda de adición de un nuevo apartado 3 en el artículo 16.

Donde dice:

Debe decir:

3) En los municipios del medio rural afectados por la despoblación, las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda podrán impulsar programas de vivienda rural pública, con tipologías residenciales adaptadas al contexto y dirigidas a ofrecer vivienda en alquiler o compra para personas residentes, así como para asentar nuevos pobladores.

La vivienda rural pública estará integrada en parques públicos de vivienda y

a) fomentará la rehabilitación de vivienda, así como la construcción de inmuebles en solares con declaración de ruina,

a) priorizará el alquiler y la creación de viviendas colaborativas.

### JUSTIFICACIÓN

A pesar de la debilidad del mercado de alquiler de vivienda en los pequeños municipios del medio rural se producen situaciones de mercado tensionado. El mercado no es capaz de atender la demanda existente de un lado por la falta de oferta, a pesar de la existencia de parque residencial y de la existencia de una demanda muy baja. Los precios están desajustados a la capacidad de renta de los habitantes de la zona. Es necesario atender esta peculiaridad de mercado tensionado y actuar para que la falta de vivienda deje de ser un obstáculo a la atracción y fijación de población en los pequeños municipios rurales.

### ENMIENDA NÚM. 5

De don Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD)  
y de doña Beatriz Martín Larred (GPD)

El Senador Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD) y la Senadora Beatriz Martín Larred (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 27.**

### ENMIENDA

De modificación.

Se añade un nuevo apartado c) en el punto 1 del artículo 27.

Donde dice:

### TÍTULO III Parques públicos de vivienda

Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 27

A través de los planes estatales de vivienda y otras medidas complementarias adoptadas en el ámbito de las diferentes políticas públicas sectoriales, se incentivará la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda, estableciéndose para ello objetivos específicos en relación con el número de hogares de cada ámbito territorial, y otras variables territoriales, sociales y económicas.

Los parques públicos de vivienda, regulados específicamente por la legislación autonómica en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, podrán estar integrados al menos por:

- a) Las viviendas dotacionales públicas.
- b) Las viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, así como las que lo hayan sido en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.
- c) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo que disponga la legislación aplicable y las adquiridas a través de esos mismos derechos, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social, tal y como prevé la legislación autonómica.
- d) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.
- e) Cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas.

Debe decir:

### TÍTULO III Parques públicos de vivienda

Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda, contribuir a la cohesión territorial y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

A través de los planes estatales de vivienda y otras medidas complementarias adoptadas en el ámbito de las diferentes políticas públicas sectoriales, se incentivará la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda, estableciéndose para ello objetivos específicos en relación con el número de hogares de cada ámbito territorial, y otras variables territoriales, sociales y económicas.

Los parques públicos de vivienda, regulados específicamente por la legislación autonómica en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, podrán estar integrados al menos por:

- a) Las viviendas dotacionales públicas.
- b) Las viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, así como las que lo hayan sido en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.
- c) Las viviendas públicas rurales.
- d) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo que disponga la legislación aplicable y las adquiridas a través de esos mismos derechos, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social, tal y como prevé la legislación autonómica.
- e) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.
- f) Cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas.

### JUSTIFICACIÓN

Técnica.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 28

### ENMIENDA NÚM. 6

De don Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD)  
y de doña Beatriz Martín Larred (GPD)

El Senador Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD) y la Senadora Beatriz Martín Larred (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 33.**

#### ENMIENDA

De modificación.

Enmienda de modificación del apartado 1 de artículo 33.

Donde dice:

«Artículo 33. Inversión en programas de vivienda pública.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia, deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto:

- a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias.
- b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.
- c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- d) Programas de intermediación en el alquiler.
- e) Ayudas a la rehabilitación edificatoria, diferenciando específicamente las que mejoren la eficiencia energética y promuevan la utilización de las energías renovables y la accesibilidad.
- f) Programas de regeneración o renovación urbana.»

Debe decir:

Artículo 33. Inversión en programas de vivienda pública.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia, deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto:

- a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias
- b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.
- c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- d) Programas de intermediación en el alquiler.
- e) Programas específicos rurales de intermediación para el fomento del alquiler en los pequeños municipios del medio rural.
- f) Ayudas a la rehabilitación edificatoria, diferenciando específicamente las que mejoren la eficiencia energética y promuevan la utilización de las energías renovables y la accesibilidad.
- g) Programas de regeneración o renovación urbana.

#### JUSTIFICACIÓN

La vivienda es el primer eslabón de la estructura de asentamientos en un sistema de poblamiento. Para avanzar en la repoblación y en la lucha contra los desequilibrios territoriales es necesaria la existencia de oferta de vivienda en alquiler. En aquellos municipios que se han implantado medidas de intermediación

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 29

o en los que la administración pública ha rehabilitado viviendas para atender a la demanda, las nuevas viviendas están habitadas con lo que se contribuye a paliar la despoblación.

La ausencia de tradición en alquiler exige la implantación de programas de intermediación específicos y adaptados a las peculiaridades de los pequeños municipios rurales.

### ENMIENDA NÚM. 7

De don Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD)  
y de doña Beatriz Martín Larred (GPD)

El Senador Joaquín Vicente Egea Serrano (GPD) y la Senadora Beatriz Martín Larred (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 34.**

### ENMIENDA

De modificación.

Donde dice:

«Artículo 34. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada o vacía.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía de transparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, y sobre la base de sus sistemas de información y gestión, ofrecerán información sobre el uso y destino del parque de viviendas de su ámbito territorial, con indicación, en términos agregados, del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén habitados por hogares y constituyan su residencia principal, así como aquellos que se hayan identificado como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial, incluyendo también de forma agregada, el número de inmuebles a los que, en su caso, se haya aplicado el recargo fiscal establecido en el artículo 72 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las medidas y acciones orientadas a la optimización del uso del parque de vivienda del ámbito territorial.

Debe decir:

«Artículo 34. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada o vacía.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía de transparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, y sobre la base de sus sistemas de información y gestión, ofrecerán información sobre el uso y destino del parque de viviendas de su ámbito territorial, con indicación, en términos agregados, del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén habitados por hogares y constituyan su residencia principal, así como aquellos que se hayan identificado como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial, incluyendo también de forma agregada, el número de inmuebles a los que, en su caso, se haya aplicado el recargo fiscal establecido en el artículo 72 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

2. Sobre la situación del parque de vivienda deshabitada o vacía en los pequeños municipios del medio rural, las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda, ofrecerán información específica ajustada a las peculiaridades del mismo, en un sistema de información específico y diferenciado del general.

3. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las medidas y acciones orientadas a la optimización del uso del parque de vivienda del ámbito territorial.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 30

### JUSTIFICACIÓN

Técnica.

Las peculiaridades de la vivienda y del parque inmobiliario de los pequeños municipios rurales requiere que la información que obtengan, analicen y ofrezcan las administraciones públicas, sea diferenciada para identificar bien la naturaleza y características de los procesos, para orientar la política pública de vivienda específica para este ámbito así como para poner a disposición del público y de los profesionales una información eficaz.

---

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 34 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 3 de mayo de 2023.—**Josep Lluís Cleries i Gonzàlez.**

### ENMIENDA NÚM. 8

**De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)**

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Preámbulo. II.

[...]

Esto es, toda una pléyade de títulos competenciales, cuyo ejercicio estatal exige la aprobación de normas estatales sobre la materia vivienda, sin perjuicio, naturalmente, del legítimo ejercicio de las competencias exclusivas en dicha materia asumidas por las Comunidades Autónomas ya también por otras Administraciones públicas, particularmente la municipal, a la que se atribuye como competencia propia la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Es por todo ello, que en virtud de la cláusula de supletoriedad que establece el artículo 149.3 de la Constitución española, que la mayoría de los preceptos enunciados en esta ley, y en la extensión en la que se define en la disposición final sobre títulos competenciales, que la presente norma tendrá un carácter supletorio respecto de aquellas disposiciones que hayan dictado o dicten las Comunidades Autónomas que hayan asumido la competencia exclusiva en materia de vivienda.»

### JUSTIFICACIÓN

Con esta enmienda se pretende reconocer que el Estado no pretende sustituir la actividad legislativa que no se ha visto contrariada, ni cuestionada. Desde el año 1991, las Comunidades Autónomas han dictado normas con rango de ley que desarrollan la mayor parte de los conceptos y materias que se regulan en esta ley estatal, es por ello, y para evitar las contrariedades que se establece para las materias que en exclusiva han asumido dichos territorios autonómicos este carácter de prioridad ante la normativa estatal que se pretende dictar.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 31

### ENMIENDA NÚM. 9

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1.**

#### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 1. Objeto de la Ley.

[...]

3. La ley también tiene por objeto ~~reforzar la~~ establecer medidas de protección del acceso a la información, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

#### JUSTIFICACIÓN

Se restringe la actuación de la Administración General del Estado a los ámbitos en los que tiene competencia, planes de vivienda, garantías y de manera supletoria las cuestiones de información y de protección al consumidor.

### ENMIENDA NÚM. 10

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2.**

#### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

Sin perjuicio de lo que establezcan las Comunidades Autónomas, como titulares de las competencias sectoriales de vivienda, constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias: [...]

#### JUSTIFICACIÓN

Son las Comunidades Autónomas las titulares de las competencias en vivienda, y por ello las que deben establecer cuáles son los fines de estas.

### ENMIENDA NÚM. 11

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2.**

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 32

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Fines de las políticas públicas en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

[...]

e) Proteger la estabilidad, asequibilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y específicamente a familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.»

### JUSTIFICACIÓN

Habida cuenta de la sobrecarga financiera como factor clave de exclusión social, se recomienda hacer mención explícita a la asequibilidad de la vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 12

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Fines de las políticas públicas en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

[...]

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y, asequible y estable de viviendas dignas y adecuadas a los ~~sectores~~ grupos sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado, mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las características y necesidades de todos los ámbitos territoriales, afectados por diferentes dinámicas de crecimiento o de pérdida de población.»

### JUSTIFICACIÓN

Habida cuenta de la sobrecarga financiera como factor clave de exclusión social, se recomienda hacer mención explícita a la asequibilidad de la vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 13

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 33

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones

[...]

k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Esta definición no será de aplicación a los tenedores de viviendas definidas en el apartado h) de este mismo artículo.

### JUSTIFICACIÓN

Modificar la definición de «gran tenedor» para reconocer la especial condición de las entidades del tercer sector que no se rige por las reglas del mercado libre.

### ENMIENDA NÚM. 14

De don Josep Lluís Cleries i González (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i González (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3**.

### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 3.

### JUSTIFICACIÓN

La mayoría de las definiciones ya se han adoptado por parte de las Comunidades Autónomas en su legislación de despliegue de la competencia de vivienda, que no han sido cuestionadas, y en algún caso la norma estatal las contradice, y por ello se solicita su supresión, por la inseguridad que generan.

### ENMIENDA NÚM. 15

De don Josep Lluís Cleries i González (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i González (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4**.

### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 4.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 34

### JUSTIFICACIÓN

Otorgada la competencia exclusiva, son las Comunidades Autónomas quienes deben manifestar los servicios relacionados con la vivienda que tengan el carácter de interés general. El Estado no dispone de competencia para establecer dicha relación, no tiene encaje en el artículo 149.1.1 CE.

### ENMIENDA NÚM. 16

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 6**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 6. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda

[...]

«2. Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir y hacer frente, de manera específica a las siguientes situaciones al uso y disfrute de la vivienda:

[...]

e) La segregación residencial, entendida como toda práctica, acción u omisión, que resulta en la distribución desigual de personas o grupos de personas en áreas especiales definidas, sin que medie un acto voluntario o justificación objetiva.

### JUSTIFICACIÓN

Se propone incluir la segregación residencial como supuesto de violación del principio de igualdad y no discriminación en la vivienda, al tratarse aquella de una distribución desigual y no voluntaria de las personas a lo largo del territorio.

### ENMIENDA NÚM. 17

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7**.

### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 7.

### JUSTIFICACIÓN

Otorgada la competencia exclusiva, las Comunidades Autónomas han dictado los principios de la función social de la propiedad en relación con la vivienda. Cuestión que ha sido validada por el Tribunal

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 35

Constitucional. Aquellas cuestiones que se relacionan deberían tener una visión supletoria respecto a la relación establecida por las Comunidades Autónomas.

### ENMIENDA NÚM. 18

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 12**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 12. Acción del Estado en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

[...]

3. La acción del Estado en esta materia, en el ámbito de sus competencias, deberá priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas, familias y unidades de convivencia que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, las entidades gestoras de rentas mínimas y del IMV, o las entidades sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, debiéndose promover su adecuado realojo y el acceso a una vivienda digna y adecuada, atendiendo a sus condiciones de vulnerabilidad social y económica, así como a sus circunstancias personales y familiares, reforzando para ello los mecanismos de cooperación con las administraciones territoriales competentes.»

#### JUSTIFICACIÓN

La atención específica a las personas en situación de mayor vulnerabilidad exige coordinación con las entidades gestoras de las prestaciones que persiguen la inclusión social de aquellas. Junto a los servicios sociales ya contemplados en el texto, los registros de perceptores de estas prestaciones pueden ser una fuente para la identificación de posibles demandantes de vivienda social, contribuyendo a una mejor proactividad de las políticas de vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 19

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 15.

#### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 36

### ENMIENDA NÚM. 20

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 16**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 16.

#### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las condiciones básicas en materia de vivienda protegida. El Estado no puede regular esta materia.

### ENMIENDA NÚM. 21

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 17.

#### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las políticas de vivienda y el modelo de viviendas que se definen en el Proyecto de ley no tiene cobertura competencial el Estado para establecerla.

### ENMIENDA NÚM. 22

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 18**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 18.

#### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las políticas de vivienda y la definición de zonas tensionadas forma parte de las políticas de vivienda, Hay que destacar que la Sentencia del Tribunal Constitucional sobre la ley de contención de rentas (L11/2020) del Parlament de Catalunya, no ha considerado inconstitucional dicha definición y declaración, por lo que en todo caso debería tener un carácter subsidiario.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 37

### ENMIENDA NÚM. 23

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 19**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 19.

#### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las condiciones básicas en materia de políticas de vivienda, y la colaboración y suministro de información de los grandes tenedores forma parte del contenido que deben desarrollar las Comunidades Autónomas.

### ENMIENDA NÚM. 24

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 23**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 23. Planificación, y-programación y presupuesto estatal en materia de vivienda

1. La Administración General del Estado contribuirá, en colaboración con las demás Administraciones públicas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora del régimen del sector público, a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada mediante los instrumentos de política fiscal, económica, social y de planificación o de programación de su competencia, atendiendo a la realidad económica, financiera y social, en favor de la cohesión territorial y la lucha contra la despoblación, y con una atención específica a las situaciones, perfiles y grupos vulnerables, especialmente a los menores.

Para garantizar dichos objetivos, los Presupuestos Generales del Estado, deberán incluir de forma progresiva en el próximo trienio desde la aprobación de la presente ley una preasignación presupuestaria que alcance en dicho periodo un importe equivalente al 0,7 € del PIB, para que sea destinado a políticas activas de vivienda. En el caso de las comunidades de régimen común, dicha distribución deberá canalizarse a través de los Planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Las cantidades transferidas deberán contar obligatoriamente con la cofinanciación complementaria, de al menos el 30 % del importe transferido.»

#### JUSTIFICACIÓN

El Estado no ha recuperado, ni mucho menos, las partidas presupuestarias destinadas a vivienda que se contabilizaban con anterioridad a las medidas de austeridad presupuestaria impuesta por la crisis financiera de la década pasada. En la actualidad el Plan de Vivienda está infradotado.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 38

Además, las políticas de ahorro fiscal relacionadas con la supresión de las desgravaciones en materia de adquisición de vivienda, ha supuesto un ahorro de miles de millones de euros a las arcas públicas, sin que se haya destinado cantidad alguna a políticas activas de vivienda.

En las situaciones de especial vulnerabilidad, debería mencionarse el objetivo de garantizar la atención y protección específica de los grupos de personas más vulnerables dentro de las prioridades de la acción de la Administración General del Estado en materia de vivienda. Dentro de estos grupos, proponemos subrayar a los menores.

### ENMIENDA NÚM. 25

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 27**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada de los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

En los Planes Estatales de Vivienda se incorporarán incentivos para la ampliación progresiva de los parques públicos de vivienda por parte de las diferentes administraciones hasta alcanzar un mínimo del 15 % del parque residencial total, computado como media ponderada estatal, en el plazo de 15 años desde la aprobación de la presente Ley.»

#### JUSTIFICACIÓN

En comparación con otros países europeos, España ostenta una posición de infradesarrollo en cuanto a sus parques públicos de vivienda. Además, ese escaso parque viene destinado casi exclusivamente a sectores vulnerables, por lo que las promociones de vivienda desincentivan, en muchas ocasiones, la debida cohesión social dentro de todo el territorio y favorecen una relativa estigmatización del parque público. Es por ello que el impulso de aumento progresivo del parque de viviendas públicas debe contemplar como potenciales destinatarios una pluralidad de sectores sociales, sin perjuicio de atender con especial atención a colectivos en una situación más favorable.

### ENMIENDA NÚM. 26

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 27**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Artículo: 27.

Precepto que se suprime: Artículo 27.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 39

### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las condiciones, criterios, y destino de los parques públicos. Aunque el artículo 27 prevea que las Comunidades Autónomas pueden determinar otras competencias, entendemos que el Estado no tiene competencia para ello.

### ENMIENDA NÚM. 27

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 28**.

### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 28.

### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las condiciones, criterios y destino de los parques públicos. El Estado no tiene competencia que le permita establecer estos criterios básicos.

### ENMIENDA NÚM. 28

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 29**.

### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 29.

### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las condiciones, criterios, y destino de los parques públicos de vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 29

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 30**.

### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 30.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 40

### JUSTIFICACIÓN

Este artículo regula derechos y obligaciones de las personas adquirentes, demandantes o arrendatarias de vivienda, así como la información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, y las obligaciones de los promotores, la garantía y seguros, la información contractual, la ejecución de las garantías y su publicidad.

Las cuestiones relacionadas con consumidores y usuarios son competencia exclusiva de la Generalitat, por lo que debe suprimirse el artículo 30.

### ENMIENDA NÚM. 30

De don Josep Lluís Cleries i González (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i González (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 31**.

### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 31.

### JUSTIFICACIÓN

Las cuestiones relacionadas con consumidores y usuarios son competencia exclusiva de la Generalitat de Catalunya, por lo que debe suprimirse el artículo 31.

### ENMIENDA NÚM. 31

De don Josep Lluís Cleries i González (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i González (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 32**.

### ENMIENDA

De supresión.

Artículo: 32.

Precepto que se suprime: Artículo 32.

### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas.

### ENMIENDA NÚM. 32

De don Josep Lluís Cleries i González (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i González (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 33**.

### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 33.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 41

### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas.

### ENMIENDA NÚM. 33

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 34**.

### ENMIENDA

De supresión.

Artículo: 34.

Precepto que se suprime: Artículo 34.

### JUSTIFICACIÓN

Las cuestiones relacionadas con consumidores y usuarios son competencia exclusiva de la Generalitat de Catalunya, por lo que debe suprimirse el artículo 34.

### ENMIENDA NÚM. 34

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 35**.

### ENMIENDA

De supresión.

Precepto que se suprime: Artículo 35.

### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas.

### ENMIENDA NÚM. 35

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 36**.

### ENMIENDA

De supresión.

Artículo: 36.

Precepto que se suprime: Artículo 36.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 42

### JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas.

### ENMIENDA NÚM. 36

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional sexta**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición adicional sexta. Las administraciones de fincas.

[...]

2. Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, entendiéndose que la pertenencia al colegio profesional correspondiente les habilita para ejercer la profesión.

[...]

5. Los administradores de fincas que compatibilizan su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria de operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles otros que el traspaso o arrendamiento de los bienes que administran tienen la condición de agentes inmobiliarios, a los efectos de esta ley, y deben cumplir los requisitos que se establezcan para dicho colectivo.

6. Los administradores de fincas que prestan servicios de mediación en operaciones de arrendamiento respecto a los bienes sobre los que tienen encomendada la administración no estarán sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos para los agentes inmobiliarios.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica para aportar mayor seguridad a los consumidores.

### ENMIENDA NÚM. 37

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición adicional séptima. Los agentes inmobiliarios.

A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa,

alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los derechos correspondiente, incluida la constitución de estos derechos.

Los agentes de la propiedad inmobiliaria para el ejercicio de su actividad deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles. En cualquier caso, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta ley.

Con la finalidad de garantizar la protección a los consumidores y usuarios, y en cumplimiento del art. 3.b de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, que faculta el establecimiento de determinados requisitos para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria, los agentes inmobiliarios facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas por cuenta ajena deberán constituir y mantener un seguro de caución y uno de responsabilidad civil, ambos con vigencia permanente, que podrán contratar directa o colectivamente.»

### JUSTIFICACIÓN

Respetando la liberalización de las actividades de intermediación inmobiliaria que dictó el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, actividades que pueden ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio oficial y, dada la importancia económica que se deriva de dichas actividades, como lo son la adquisición o arrendamiento de viviendas y otros bienes inmobiliarios, es necesario que de acuerdo con el art. 3.b de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, se establezcan requisitos por razones de protección a los consumidores.

De la misma manera que la disposición adicional sexta incluye la obligación de una póliza de seguro de responsabilidad civil para los profesionales que ejercen la administración de fincas, no hay ningún motivo, y menos con las normas citadas en el párrafo anterior, que no se deba articular medidas de similar calado para la profesión de agente de la propiedad inmobiliaria.

Además, teniendo en cuenta que los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios son los administradores de fincas y los agentes inmobiliarios, resulta incongruente que la ley por el derecho a la vivienda describa unos (AAFF en la disposición adicional sexta) y establezca seguros obligatorios para ese colectivo, y no aparezcan en la ley, los otros (Agentes Inmobiliarios). Las normas autonómicas sobre vivienda, que se refieren a estos colectivos, aparecen ambos de forma conjunta.

### ENMIENDA NÚM. 38

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final primera. 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 2 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 44

Se entenderá también por arrendamiento de vivienda el que se realice a entidades o empresas que tengan como objetivo social el alojamiento de personas usuarias de sus programas de índole social o que desarrollen programas públicos de alquiler social.”

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

“Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. (...)
2. (...)
3. (...)

~~De~~s Tres. Se modifica el apartado 3 del artículo 17, que queda redactado en los siguientes términos:

“3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.”

~~Tres~~ Cuatro. Se añaden tres nuevos apartados 6, ~~y~~7 y 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/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de 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. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y 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 referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de

la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda 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 referida Ley XX/XXXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.”

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 con una superficie construida superior a los 150 m<sup>2</sup>., o con unas rentas arrendaticias anuales superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- c. Los contratos que tengan por objeto viviendas sujetas a un régimen de protección oficial, estén integradas en redes de inserción o bolsas públicas de viviendas, y aquellas que tengan un carácter asistencial.”

[...]

Seis. 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 el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez transcurridos dieciocho meses desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda y lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes de vivienda de y alquiler.

La aplicación del régimen de contención de rentas en el caso de viviendas de nueva edificación, las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación o de reforma integral, entrará en vigor una vez transcurridos cinco años desde la aprobación de la presente ley.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, queda modificado como sigue:

Disposición adicional segunda. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

1. Para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal, se crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se ajustará a las siguientes reglas:

a) Se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General del Estado, a través de un procedimiento sujeto a los principios de transparencia y publicidad. La resolución por la que se determine el sistema de índices de referencia se publicará en el ‘Boletín Oficial del Estado’. Contra la resolución por la que se apruebe el sistema de índices de referencia podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

b) Para la determinación del índice estatal se utilizarán los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el Catastro Inmobiliario, en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda. Anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas.

c) El índice estatal deberá contemplar una relación, y el valor de determinadas características objetivas para la determinación del valor de referencia de las viviendas a efectos del incremento o decremento del precio de referencia medio. Entre estas cualidades deben encontrarse, el estado de mantenimiento, la

antigüedad del inmueble y la eficiencia energética, además de otras situaciones singulares como servicio de portería, zonas comunes ajardinadas, piscina, o plaza de aparcamiento.

2. En sus respectivos ámbitos territoriales, las comunidades autónomas podrán definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, ~~para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda.~~ Los índices de referencia de precios de alquiler elaborados por el Estado tendrán un carácter subsidiario en el caso de los aprobados y aplicados por las administraciones autonómicas competentes en materia de vivienda, siempre que su elaboración se base en elementos que puedan ser considerados suficientes y objetivos, de acuerdo con lo expuesto en los apartados b) y c) del punto anterior.

Las Comunidades Autónomas que tienen asumida la competencia exclusiva en materia de vivienda prevista en el artículo 148.1.3 CE, pueden legislar sobre materia de contención de rentas respetando lo establecido en esta Disposición final primera.»

### JUSTIFICACIÓN

Añadir una disposición final al proyecto de ley relativa a modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos para equiparar el alquiler a entidades sociales al alquiler de viviendas de personas físicas de necesidad permanente del arrendatario.

Una vez declarada inconstitucional la regulación catalana de contención de rentas establecida en la Ley 11/2020, se propone enmienda a la disposición final primera, entre otras cuestiones para que sea traspasada la competencia, respetando los elementos básicos de la legislación estatal.

### ENMIENDA NÚM. 39

De don Josep Lluís Cleries i González (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i González (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final séptima**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final séptima. Títulos competenciales.

1. Esta Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.1.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de la Constitución que atribuye al Estado las competencias para regular 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 y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

2. De lo expuesto en el apartado anterior se exceptúan los siguientes artículos:

a) Los artículos 10, 11, 32, 33, 34, 35, 36 i disposición final primera que se ampara en la competencia que el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española atribuye al Estado en materia de legislación civil.

b) El artículo 5 y la disposición final que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.6.<sup>a</sup> de la Constitución española atribuye al Estado en materia de legislación procesal.

c) Las disposiciones finales segunda y tercera que se incardinan en el artículo 149.1.14.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.

3. El contenido de los artículos 22, 23, 24, 26 y la disposición segunda será únicamente de aplicación a la Administración General del Estado.

4. Lo dispuesto en esta Ley se aplicará sin perjuicio de:

a) Las previsiones de los regímenes civiles, forales o especiales en el ámbito reservado a las mismas por el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, allí donde existan, así como de los regímenes tributarios forales

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 47

de concierto y convenio en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos de la Comunidad del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

b) El ejercicio de la competencia exclusiva que hayan asumido las comunidades autónomas en virtud del artículo 148.1.3.<sup>a</sup> de la Constitución en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

No obstante, en aplicación del artículo 149.3 de la Constitución, para los territorios autonómicos que hayan asumido en exclusiva la competencia en materia de vivienda, esta ley tendrá un carácter supletorio en aquellas materias en que subsistan en el presente o en el futuro vacíos normativos o competencias no asumidas. Se exceptúa de dicha supletoriedad, los artículos, 5, 10, 11, 22, 23, 24, 26, la disposición adicional segunda, y las disposiciones finales, primera, segunda, tercera y quinta.»

### JUSTIFICACIÓN

Con esta enmienda se pretende reconocer que el Estado no pretende substituir la actividad legislativa de las CC. AA., que no se ha visto contrariada, ni cuestionada. Desde el año 1991, las CC. AA. han dictado normas con rango de ley que desarrollan la mayor parte de los conceptos y materias que se regulan ahora en esta ley estatal. Es por ello, y para evitar las contradicciones que se establece para las materias que en exclusiva han asumido dichos territorios autonómicos este carácter de prioridad ante la normativa estatal que se pretende dictar.»

### ENMIENDA NÚM. 40

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final nueva.

Modificación Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, queda modificada como sigue:

Artículo 48. Ámbito de aplicación.

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

A efectos de la aplicación de este régimen especial, únicamente se entenderá por arrendamiento de vivienda el definido en el artículo 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley para los contratos de arrendamiento de viviendas. Asimismo, se entenderá por arrendamiento de vivienda el que se realice a entidades o empresas que tengan como objetivo social el alojamiento de personas usuarias de sus programas de índole social o que desarrollen programas públicos de alquiler social.

[...]»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 48

### JUSTIFICACIÓN

Se propone añadir una disposición final al proyecto de ley relativa a modificar el Impuesto de Sociedades para fomentar fiscalmente el alquiler de viviendas por parte de sociedades a entidades del tercer sector que las destinen a finalidades sociales.

### ENMIENDA NÚM. 41

De don Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN)

El Senador Josep Lluís Cleries i Gonzàlez (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final nueva.

Modificación Ley 37/1992, Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido:

Uno. Se añade un nuevo supuesto 7.º al artículo 91. Dos.1, quedando redactado de la siguiente forma:

“Artículo 91. Tipos impositivos reducidos.

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

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

[...]

8.º Las entregas de suelo urbano o urbanizado que tenga la condición de solar, que deba ser destinado en función de su calificación urbanística a construir edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial destinadas al arrendamiento o que sean adquiridos por entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.

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

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

Dos. Se añade unos nuevos supuestos 4.º y 5.º al artículo 91. Dos. 2, quedando redactado de la siguiente forma:

“Artículo 91. Tipos impositivos reducidos.

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

[...]

2. Las prestaciones de servicios siguientes:

‘4.º Las prestaciones de servicios en favor de promotores, directamente relacionadas con la construcción de edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial destinadas

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 49

al arrendamiento o que se presten en favor de entidades que actúen como promotores y que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.

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

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

'5.º La constitución y posterior transmisión de las siguientes concesiones administrativas y de los derechos reales de superficie y de vuelo:

a) Realizados con la finalidad de promover edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial, de promoción pública, y de régimen general para arrendamiento.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de los tipos anteriores o de promoción pública, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos, se computarán en dichas superficies las correspondientes a los anexos de dichas viviendas, calificados administrativamente como con protección oficial.

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

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

c) Realizados con la finalidad de promover edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial, de promoción pública, y de régimen general para arrendamiento. Se considerarán destinadas principalmente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de los tipos anteriores o de promoción pública, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos, se computarán en dichas superficies las correspondientes a los anexos de dichas viviendas, calificados administrativamente como con protección oficial.

Tres. Se añade un nuevo supuesto 3 al artículo 91. Dos, quedando redactado de la siguiente forma:

"Artículo 91. Tipos impositivos reducidos.

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

'3. Las siguientes operaciones:

1.º Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial destinadas al arrendamiento, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.

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

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

2.º Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 50

Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo y que actúen como promotores de edificios de viviendas con destino al arrendamiento, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Se propone añadir unos nuevos supuestos para la aplicación del trato fiscal preferente del tipo de IVA reducido de forma que sea de aplicación para todas las obras de promoción de viviendas en régimen protegido de alquiler aplicando este trato a todas las fases necesarias para la producción de estas viviendas: adquisición de suelos, prestación de servicios, entrega de bienes y concesiones o derechos de superficie de suelos públicos.

Asimismo, se propone añadir unos nuevos supuestos para la aplicación del trato fiscal preferente del tipo de IVA reducido de forma que sea de aplicación a la constitución y transmisión de derechos de superficie para la promoción y explotación de viviendas para arrendamiento protegido a largo plazo.

---

El Senador Miguel Sánchez López (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 4 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—**Miguel Sánchez López.**

### ENMIENDA NÚM. 42 De don Miguel Sánchez López (GPD)

El Senador Miguel Sánchez López (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 18.**

### ENMIENDA

De supresión.

Supresión del artículo 18.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

---

### ENMIENDA NÚM. 43 De don Miguel Sánchez López (GPD)

El Senador Miguel Sánchez López (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 19.**

### ENMIENDA

De supresión.

Supresión del artículo 19.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 51

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 44 De don Miguel Sánchez López (GPD)

El Senador Miguel Sánchez López (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De modificación.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

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

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 17, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.»

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 20, que queda redactado como sigue:

«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 45 De don Miguel Sánchez López (GPD)

El Senador Miguel Sánchez López (GPD), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final segunda**.

### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 52

Texto:

Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

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 95 por ciento 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 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.

b) En un 80 por ciento cuando 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.

c) En un 60 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.»

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

«Disposición transitoria trigésima octava. 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 XX, por el 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.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 53

### JUSTIFICACIÓN

Se propone una bonificación del 95 % en el IRPF de los rendimientos obtenidos por aquellos que pongan su vivienda a disposición de los programas públicos de alquiler de las administraciones públicas, como el programa ReViVa del Ayuntamiento de Madrid o Bizigune del País Vasco. De esta forma incentivamos la colaboración público-privada a través de un programa que beneficia a todas las partes: el propietario obtiene una renta segura, garantizada por la administración que recibe el usufructo de la vivienda, y la administración puede aumentar su parque de viviendas de forma rápida sin incurrir en el elevado coste que supondría la compra o construcción. Dicho de otra manera, aumentar la disponibilidad de vivienda en alquiler con todas las garantías, incrementando la oferta y, además, dando facilidades al propietario, que tendrá la seguridad de un pago regular y de una gestión realizada a través de la administración, sin miedo a daños, pérdida de dinero o problemas con su propiedad.

El Senador José Miguel Fernández Viadero (GPD) y el Senador Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 5 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—**José Miguel Fernández Viadero y Clemente Sánchez-Garnica Gómez.**

### ENMIENDA NÚM. 46

**De don José Miguel Fernández Viadero (GPD)  
y de don Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX)**

El Senador José Miguel Fernández Viadero (GPD) y el Senador Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional cuarta**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se añade un párrafo con el siguiente texto:

En el desarrollo de los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como en la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, podrán aplicarse por parte de las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla los recursos de los planes estatales en materia de vivienda para cubrir los costes del proceso así como las compensaciones que puedan acordarse a solicitud de los propietarios de los inmuebles afectados, o por decisión de la administración competente en materia de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa autonómica de aplicación, con la finalidad de garantizar una vivienda digna y adecuada.

Para la aplicación efectiva de las compensaciones a las que se refiere el párrafo anterior, se suprimen las limitaciones temporales para su solicitud establecidas en el RDL 37/2020 de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, y sus sucesivas modificaciones, así como en el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 54

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 47

De don José Miguel Fernández Viadero (GPD)  
y de don Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX)

El Senador José Miguel Fernández Viadero (GPD) y el Senador Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva Disposición final, como sigue:

Disposición final XXX. Modificación de la Ley Orgánica 5/1995, de 22 de mayo, de Tribunal del Jurado.

Se suprime el apartado d) del artículo 1.2 de la Ley Orgánica 5/1995, de 22 de mayo, de Tribunal del Jurado.

### JUSTIFICACIÓN

Agilizar el proceso judicial en caso de delito flagrante con ocupación ilegal de viviendas.

#### ENMIENDA NÚM. 48

De don José Miguel Fernández Viadero (GPD)  
y de don Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX)

El Senador José Miguel Fernández Viadero (GPD) y el Senador Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva Disposición final, como sigue:

Disposición final XXX. Modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre del Código Penal.

Se modifica el artículo 245 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre del Código Penal que queda redactado del siguiente modo:

«1. Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le impondrá, además de las penas en que incurriere por la violencia ejercidas, la pena de prisión de dos a tres años, que se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 55

2. El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de prisión de seis a doce meses.

3. Las penas señaladas en los apartados anteriores se impondrán en su mitad superior, en los respectivos casos, si concurriere la circunstancia descrita en el artículo 238 de este Código.

4. El que, con o sin ánimo de lucro, promoviere, favoreciere o interviniera para que otra persona ocupare, sin justo título, un inmueble ajeno contra la voluntad de su titular, se le impondrá la pena de prisión de uno a dos años y multa de seis meses a un año, sin perjuicio de las penas en que pudiere incurrir por la violencia que en su caso hubiere ejercido con tal finalidad.»

### JUSTIFICACIÓN

Modificación de las penas por ocupación ilegal de inmuebles, sobre todo en caso en los que se lleven a cabo de forma organizada.

### ENMIENDA NÚM. 49

De don José Miguel Fernández Viadero (GPD)  
y de don Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX)

El Senador José Miguel Fernández Viadero (GPD) y el Senador Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva Disposición final, como sigue:

Disposición final XXX. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

Uno. Se modifica el apartado 4 párrafo 2 del artículo 22 que quedará redactado del siguiente modo:

«Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, quince días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.»

Dos. Se modifica el apartado 1.1.4.º del artículo 250 que queda con la siguiente redacción;

«4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física o jurídica que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.»

### JUSTIFICACIÓN

Agilización de la recuperación de una vivienda ocupada.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 56

### ENMIENDA NÚM. 50

De don José Miguel Fernández Viadero (GPD)  
y de don Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX)

El Senador José Miguel Fernández Viadero (GPD) y el Senador Clemente Sánchez-Garnica Gómez (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva Disposición final, como sigue:

Disposición final XXX. Modificación del Real Decreto de 14 de septiembre de 1882, que aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Uno. Se añade un nuevo artículo 545 quater bis que queda redactado del siguiente modo:

«En los casos en los que existieran indicios fundados de la comisión de un delito de usurpación del artículo 245 del Código Penal, el Juez o Tribunal adoptara mediante acuerdo motivado la medida de desalojo en el plazo máximo de 72 horas desde la petición cautelar, sin necesidad de que se preste caución de no haber exhibido los ocupantes, tras el requerimiento fehaciente, el título jurídico que legitime la permanencia en el inmueble. Acordado el desalojo se deberá dar cuenta a los servicios sociales municipales a los efectos de facilitar el realojo de los ocupantes atendiendo a los supuestos de vulnerabilidad u otras circunstancias de cada caso».

Dos. Se añade un nuevo apartado al artículo 795.1.2.<sup>a</sup>, quedando redactado del siguiente modo:

«2.<sup>a</sup> Que se trate de alguno de los siguientes delitos:

- a) Delitos de lesiones, coacciones, amenazas o violencia física o psíquica habitual, cometidos contra las personas a que se refiere el artículo 173.2 del Código Penal.
- b) Delitos de hurto.
- c) Delitos de robo.
- d) Delitos de hurto y robo de uso de vehículos.
- e) Delitos contra la seguridad del tráfico.
- f) Delitos de daños referidos en el artículo 263 del Código Penal.
- g) Delitos contra la salud pública previstos en el artículo 368, inciso segundo, del Código Penal.
- h) Delitos flagrantes relativos a la propiedad intelectual e industrial previstos en los artículos 270, 273, 274 y 275 del Código Penal.
- i) Delitos de usurpación previstos en el artículo 245 del Código penal.»

#### JUSTIFICACIÓN

En consonancia con la enmienda que pide modificar el Código Penal, se requiere esta modificación de la LECRIM.

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 5 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—**Koldo Martínez Urionabarrenetxea**.

### ENMIENDA NÚM. 51

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 57

### ENMIENDA

De adición.

Se propone añadir a la Disposición Final Quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil el siguiente apartado:

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

“Disposición adicional octava.

Todos los retrasos que se originen al propietario que no reúna la condición de gran tenedor en la recuperación de su vivienda, como consecuencia de los nuevos requerimientos exigidos por la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda para la tramitación de los procedimientos de subasta, desahucio y usurpación, serán indemnizados con cargo al fondo que el Estado se obliga a constituir y dotar al efecto. El Gobierno, en el plazo máximo de seis meses, acordará reglamentariamente el importe anual del que se dotará el fondo, así como las cuantías indemnizatorias a abonar.”»

### MOTIVACIÓN

Es preciso introducir la adición propuesta puesto que en el Proyecto de Ley se prevé modificar la Ley de Enjuiciamiento Civil introduciendo varias novedades que inevitablemente alargarán los procedimientos judiciales de desahucio y recuperación posesoria de inmuebles, perjudicando a sus propietarios pues durante ese tiempo ni podrán disfrutar de dichos inmuebles, ni ponerlos en alquiler para percibir las correspondientes rentas.

A modo de ejemplo se prevé modificar el artículo 150.4 LEC de manera que siempre que una resolución judicial contenga la fijación de fecha para un lanzamiento de quien ocupe la vivienda, sea necesario dar 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. El traslado a dichos organismos, así como la obtención de respuesta por parte de los mismos puede demorar semanas o meses el lanzamiento y, como decimos, se prevé dicho traslado de manera automática siempre que se dicte resolución fijando fecha para un lanzamiento, incluso cuando nada haga pensar que los ocupantes puedan encontrarse en situación de vulnerabilidad.

Igualmente, se contempla modificar el artículo 439 LEC, relativo a las demandas para recuperar la posesión, exigiendo la aportación de determinada información y documentación que hasta ahora no es precisa y que puede demorar la interposición de la demanda.

Similar documentación se exige asimismo en los casos de demandas ejecutivas conforme a la nueva redacción que se prevé para el artículo 685 LEC.

También se modifica el artículo 441 LEC aumentando los plazos de suspensión de los juicios verbales de reclamación de rentas y cantidades debidas, desahucio por impago de rentas o cantidades debidas o por expiración del plazo pactado. En la actualidad tales procedimientos pueden suspenderse durante un mes (si el arrendador es persona física) o tres meses (si es persona jurídica) mientras los servicios sociales confirman si el ocupante del inmueble se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica. En el Proyecto de Ley los plazos de suspensión pasan a dos meses (si el arrendador es persona física) o cuatro meses (si es persona jurídica) y además se contemplan determinadas circunstancias hasta ahora no previstas en la LEC en las cuales el Tribunal podrá apreciar la situación de vulnerabilidad.

Finalmente, se incluye una disposición adicional séptima en la LEC relativa a los procedimientos penales seguidos por delitos de usurpación del artículo 245.2 CP. Si se acuerda el desalojo del inmueble con carácter cautelar o definitivo y concurren determinadas circunstancias en el ocupante (que entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad), debe darse 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. Como ya se ha dicho, ese traslado puede demorar el desalojo durante varios meses.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 58

En definitiva, con la entrada en vigor de las modificaciones que se contemplan en el Proyecto de Ley, los procedimientos judiciales mediante los cuales los propietarios quieran recuperar sus viviendas van a prolongarse en el tiempo más de lo que ya lo hacen hoy en día.

Si el Gobierno decide amparar a las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad, permitiéndoles que permanezcan en el inmueble del demandante hasta que se les otorgue otra solución, tales costes deben ser asumidos por el Gobierno. No por los propietarios de los inmuebles.

De este modo, se velará por el interés tanto de los ocupantes de los inmuebles como de sus propietarios, en términos de igualdad.

Además, penalizar a los propietarios haciéndoles asumir los retrasos procedimentales, los desincentivaría a la hora de poner los inmuebles en alquiler, lo cual afectaría negativamente al mercado del alquiler, reduciendo la oferta de inmuebles. La disminución de la oferta, conllevaría el consecuente aumento de precios.

Por eso, se propone la creación de un fondo público con el que indemnizar a los propietarios que no reúnan la condición de gran tenedor por los retrasos que se les originen en la recuperación de su vivienda, como consecuencia de los nuevos requerimientos exigidos por la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda para la tramitación de los procedimientos de subasta, desahucio y usurpación. El Gobierno, en el plazo máximo de seis meses, acordará reglamentariamente el importe anual del que se dotará el fondo, así como las cuantías indemnizatorias a abonar.

Se excluyen de dicha indemnización a los grandes tenedores de viviendas pues se considera que, por su elevada condición económica, pueden hacer frente a los retrasos antedichos sin necesidad de ser indemnizados.

### ENMIENDA NÚM. 52 De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la inclusión de una nueva Disposición Final XXX.

«Disposición Final XXX. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade el punto 3 al artículo 91. Dos.

“3. Las siguientes operaciones:

1.º La entrega, compraventa de terrenos edificables o inmuebles, las prestaciones de servicios profesionales de redacción de proyectos de edificación y de dirección de obras, y las ejecuciones de obras consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción de edificaciones destinadas a vivienda social, vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitación de renta y destinada a personas u hogares con dificultad para acceder a una vivienda en el mercado. Conforme a la definición recogida en el Ley Estatal de Vivienda, calificado en régimen de alquiler por un periodo indefinido. Además de las viviendas se incluyen los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios de dichos edificios.

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 59

2.º Las ventas con instalación de armarios de cocina y de baño, electrodomésticos, y de armarios empotrados para las edificaciones a que se refiere el apartado 1.º, que sean realizadas como consecuencia de contratos directamente formalizados con el promotor de la construcción de dichas edificaciones.»»

### MOTIVACIÓN

Los principales países de la UE que disponen y mantienen una apuesta firme por la vivienda en alquiler asequible han recurrido a la posibilidad que les ofrece la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido, y aplican tipos reducidos, de forma que los promotores y gestores de esta tipología de vivienda puedan centrar sus recursos en ampliar el parque y dar una solución habitacional a quienes carecen de ingresos y no pueden optar al mercado libre.

Por tanto, puede reducirse la carga que soportan los promotores públicos o privados que impulsan alquiler protegido o a precio asequible. Y es necesario afrontar la modificación del IVA en operaciones de cesión de uso/derecho de superficie de suelos para la construcción de vivienda protegida, asimilando la transmisión del derecho de superficie a una entrega de bienes y no a una prestación de servicios.

### ENMIENDA NÚM. 53

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la inclusión de una nueva Disposición Final XXX.

«Disposición Final XXX. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, queda modificada como sigue:

Se añade el apartado Cinco al artículo 91.

Cinco. Se aplicará el tipo del 5 por ciento a las siguientes operaciones:

Las prestaciones de servicios profesionales de redacción de proyectos de edificación y de dirección de obras, y las ejecuciones de obras consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción de edificaciones de vivienda que:

a) Tengan un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla adjunta, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación. Estos valores límite suponen una reducción del 20 % con respecto a los establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE, para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda.

Tabla. Valor límite  $C_{ep,nren,lim}$

	$C_{ep,nren,lim}$ [kWh/m <sup>2</sup> ·año]					
	$\alpha$	A	B	C	D	E
Territorio peninsular.	≤ 16,0	≤ 20,0	≤ 22,4	≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4
Territorio extrapeninsular (Illes Balears, Canarias, Ceuta y Melilla).	≤ 20,0	≤ 25,0	≤ 28,0	≤ 32,0	≤ 38,0	≤ 43,0

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 60

b) Constaten una reducción de la huella de carbono en un 15 por 100 en el análisis de ciclo de vida del inmueble.

Igualmente podrán acogerse a este tipo las promociones que incluyan procesos industrializados, como mínimo en la estructura vertical y horizontal, además de en los cerramientos del inmueble.

Se considerarán destinadas principalmente a vivienda, las edificaciones en las que al menos el 50 por 100 de la superficie construida se destine a dicha utilización.

### MOTIVACIÓN

Búsqueda de un parque residencial con altos estándares de eficiencia energética, por encima de la normativa vigente, como principal medida de apoyo a la población más vulnerable, además de clave para la lucha del cambio climático. La promoción de este tipo de edificación implica unos sobrecostes por encima de la construcción habitual, y cuyos beneficios redundan en toda la sociedad, por lo que es adecuada primar las promociones que alcanzar unos estándares superiores en materia de eficiencia energética.

Igualmente se debe tener en consideración la huella del carbono del inmueble en todo su ciclo de vida, además de favorecer la transición del sector de la construcción hacia modelos industrializados.

### ENMIENDA NÚM. 54

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la inclusión de una nueva Disposición Final XXX.

«Disposición Final XXX. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, queda modificada como sigue:

El artículo 20. Uno. 23.º e') queda redactado en los siguientes términos:

e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos. A no ser que estos apartamentos o viviendas amueblados respondan a modelos de apartamento con arrendamiento limitado, dirigidos a población de más de 60 años de edad o que padezcan algún tipo de discapacidad, en cuyo caso sí aplicará la correspondiente exención.»

### MOTIVACIÓN

Los arrendamientos de la vivienda habitual están exentos de tributación de IVA. Incluso el arrendamiento de apartamentos turísticos se encuentra exento de tributación del IVA, si no prestan ningún servicio propio de la industria hotelera.

Sin embargo, esta exención no aplica sobre apartamento de rentas limitadas, dirigidos a población con rentas más bajas, y con características especiales, tales como la población con edad superior a

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 61

los 60 años o que padezcan algún tipo de discapacidad, y que por lo tanto necesitan de servicios de atención especializada.

Los inquilinos de estos inmuebles de arrendamiento protegido, que se caracterizan por ser un colectivo especialmente vulnerable, están recibiendo el mismo trato fiscal que usuarios de instalaciones de carácter hotelero. Se trata un modelo habitacional a favorecer e incrementar, y que por lo tanto debería recibir al menos el mismo tratamiento fiscal en materia de IVA, que el resto vivienda habitual, y más teniendo en cuenta la especial vulnerabilidad de la población que ocupa estas viviendas.

### ENMIENDA NÚM. 55

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Una nueva Disposición Final XXXXXX, que diga:

«El Gobierno, en el plazo máximo de cuatro meses desde la publicación de la ley en el Boletín Oficial del Estado, deberá diseñar un producto financiero que remunere el ahorro con un interés regulado por el Gobierno a propuesta del Gobernador del Banco de España, revisable semestralmente y libre de impuestos, resultado de tener en cuenta tres criterios: la inflación del último año en España, los tipos del mercado interbancario a más corto plazo (el €STER medio desde la última revisión) y el Euribor. Esos recursos financieros serán puestos en forma de préstamos a bajo interés a disposición de los agentes públicos, privados y mixtos que promuevan vivienda de alquiler protegido o de alquiler asequible incentivado, así como a políticas de regeneración urbana y rehabilitación del parque de vivienda.»

#### JUSTIFICACIÓN

Actualmente la banca española ofrece hipotecas a un interés superior al 4 %, mientras que sigue sin remunerar los depósitos.

La menor remuneración al ahorro de hogares y empresas por parte de los bancos españoles con respecto a la banca de la eurozona supone que las entidades de España se ahorran casi 1.500 millones de euros, según los cálculos realizados por Europa Press con arreglo a las estadísticas del Banco Central Europeo (BCE).

En concreto, los hogares dejan de percibir 924,16 millones de euros al tener las entidades españolas unos tipos de interés sobre el pasivo menores que sus pares europeos. Las sociedades no financieras dejan de obtener una remuneración de 547,97 millones de euros.

Por otra parte, España tiene un parque público de vivienda en alquiler que no llega al 3 % del total de viviendas, frente al 9 % de media en la UE. Para equipararnos a los países con economías similares que cuentan con un 20 % y llegar a esas cifras, tal y como ha comprometido el presidente del Gobierno, se requiere una ingente cantidad de recursos financieros que no los presupuestos públicos son incapaces por sí solos de generar.

Países como Francia disponen desde hace décadas de productos de ahorro como la Livret A que suma más de 300.000 millones de euros depositados y con un interés actualmente del 3 % exento de impuestos. Esos recursos son puestos a disposición de los agentes públicos, privados y mixtos que promueven y gestionan vivienda en alquiler social y asequible para financiar tanto la producción de vivienda nueva como el mantenimiento del parque de vivienda HLM, alquiler social y asequible. También se destinan a políticas de regeneración urbana.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 62

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 10 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—**Koldo Martínez Urionabarrenetxea.**

### ENMIENDA NÚM. 56

**De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)**

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2.**

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

(...)

c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, con especial atención a la necesidad de niños, niñas y adolescentes, para quienes la vivienda constituye además un espacio fundamental de desarrollo, seguridad y cobijo, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

(...)

e) Proteger la estabilidad, asequibilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y específicamente a familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo, y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y, asequible y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores grupos con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.

(...)

i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables, con especial atención a familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo, pero evitando en todo caso su segregación residencial.

(...)

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración, inclusión y cohesión social en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

(...)

ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, capacidad y origen, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 63

(...)

p) Priorizar la atención e información a familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo que, por encontrarse en situación de pobreza, exclusión social u otras formas de vulnerabilidad, deben ser objeto de especial protección.

### JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con lo señalado en las cuestiones clave, se propone añadir mención específica —en las letras c), e), f) e i)— a las «familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo» como grupo de especial atención dentro de las personas y hogares en situación de vulnerabilidad.

En esta misma línea, se propone añadir un nuevo apartado (p) que contemple la priorización de las familias con NNAs como objeto de especial atención e información en las políticas de vivienda.

Por otro lado, y habida cuenta de la sobrecarga financiera como factor clave de exclusión social, se recomienda hacer mención explícita a la «asequibilidad» de la vivienda en los apartados e) y f), contemplado como objetivo de la Ley en la exposición de motivos.

El apoyo a la creación de parques de vivienda social por parte del tercer sector, contemplado en i), debería incluir la previsión de que tales parques no favorezcan la segregación residencial de las familias participantes.

Finalmente, recomendamos añadir la inclusión como objetivo de las medidas y actuaciones de política de vivienda (i); así como incluir en las mismas la garantía de igualdad según el origen (letra l).

### ENMIENDA NÚM. 57

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3**.

### ENMIENDA

De modificación.

Artículo 3. Definiciones

(...)

b) Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal, temperatura adecuada y habitabilidad exigibles a la edificación

c) Vivienda digna y adecuada: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente y que garantice el pleno desarrollo de las personas y con especial atención a familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales.

### JUSTIFICACIÓN

Para atender todos los requisitos de habitabilidad, la definición de infravivienda (3.b) debe incluir la consideración temperatura adecuada de los hogares como requisito para garantizar la dignidad y

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 64

adecuación de las viviendas. En la actualidad, un 10,6 % de las familias con NNAs no pueden permitirse mantener sus viviendas a una temperatura adecuada (ECV, 2020).

Por otro lado, en la definición de vivienda digna y adecuada (3.c) reiteramos la importancia de garantizar el pleno desarrollo de las personas, y con especial atención a las familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes, por tratarse la vivienda de un espacio de crianza y desarrollo de NNAs.

### ENMIENDA NÚM. 58

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Artículo 4. Servicios de interés general

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica y social, los siguientes:

a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como la gestión del referido parque para asegurar su utilización efectiva en condiciones de asequibilidad.

b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, así como un importe máximo a los gastos y suministros básicos, con destino a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.

(...)

#### JUSTIFICACIÓN

En línea con lo observado en la enmienda propuesta al artículo 2, la asequibilidad, de la vivienda es una condición fundamental para su disfrute por parte de la población objetivo de la vivienda social y, por tanto, cumplir con el objetivo de cohesión de la vivienda como servicio de interés general.

Por otro lado, se propone añadir en el apartado b) la limitación del importe máximo de los gastos y suministros básicos como objeto de protección pública. Esto es debido a que, un porcentaje creciente de familias con niños y niñas a cargo afronta retrasos en el pago de gastos de la vivienda principal, incluidos los suministros (15,9 %, ECV 2020).

### ENMIENDA NÚM. 59

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7**.

#### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 65

Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.

1. La vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento, seguridad y desarrollo de las personas, familias y unidades de convivencia por lo que los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, con especial atención a familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente Ley.

(...)

### JUSTIFICACIÓN

Incluir como elementos de la función social de la vivienda la seguridad, ya que la vivienda debe ser el espacio donde las personas se sientan protegidas y gocen de privacidad, así como el desarrollo de las personas donde vivirán las distintas etapas de su vida.

### ENMIENDA NÚM. 60

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

### ENMIENDA

De modificación.

Artículo 17. Vivienda asequible incentivada

(...)

2. Las viviendas asequibles incentivadas podrán ser de nueva promoción o resultantes de viviendas preexistentes siempre que en cualquier caso cumplan los requisitos legalmente establecidos, especialmente en relación a la calidad de las mismas, y no promuevan la segregación residencial.

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario garantizar que la vivienda preexistente se incentive solamente cuando cumpla con unos estándares adecuados de calidad que aseguren el desarrollo de NNAs. Con ello, se evitaría el riesgo de aumentar el parque de vivienda asequible incentivada por la vía de ofertar vivienda de baja o peor calidad.

Nuevamente, se propone incluir la segregación como un posible riesgo a evitar en la promoción de vivienda social.

### ENMIENDA NÚM. 61

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 30**.

### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 66

Artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.

1. (...)

a) Los reconocidos en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 noviembre, en el Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y en la legislación autonómica aplicable.

2. Todos los agentes que, operando en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas, la prestación de servicios inmobiliarios y servicios financieros para la vivienda, estén facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, tales como promotores, personas propietarias y otras titulares de derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben cumplir en su actividad el deber de información completa, objetiva y veraz conforme lo previsto en esta Ley y en la legislación de defensa de consumidores y usuarios, quedando sujeta la publicidad que realicen a la legislación general que la regula, con prohibición, en particular, de cualesquiera actos publicitarios con información insuficiente, deficiente o engañosa.

### JUSTIFICACIÓN

Los derechos de los demandantes, adquirentes o arrendatarios de vivienda han sido objeto del mencionado Real Decreto-ley, que determina el concepto de persona consumidora vulnerable e incluye previsiones relativas a la información, formación y educación de los consumidores y usuarios, especialmente en su relación con sectores que, debido a su complejidad o características propias, cuentan con mayor proporción de personas consumidoras vulnerables entre sus clientes o usuarios. Consideramos que las características del mercado de la vivienda hace relevante introducir la mención a esta norma.

Asimismo, dada su especial complejidad y riesgo para demandantes, adquirentes o arrendatarios de vivienda, y en coherencia con el art. 31 b), que contempla las condiciones de financiación como información mínima, consideramos necesario incluir la rama de servicios financieros entre las sujetas al deber de información completa, objetiva y veraz previsto en el punto 2.

### ENMIENDA NÚM. 62

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 32**.

### ENMIENDA

De adición.

Artículo 32.

1. Las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda deberán elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, en el que se incluirá, al menos, la siguiente información:

(...)

d) Características de los usuarios, garantizando que ello no suponga su estigmatización.

(...)

3. La información recabada según lo establecido en los apartados 1 y 2 se complementará con información de la demanda de vivienda a fin de detectar y cuantificar niveles insuficientes de oferta inmobiliaria y, por tanto, riesgos de exclusión residencial.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 67

### JUSTIFICACIÓN

Como ya se ha apuntado en las cuestiones clave, es fundamental para la eficacia del parque público de vivienda la identificación de toda la demanda potencial, en la medida que esta incluye a familias que no están inscritas en los registros de demandantes de vivienda social o que, por cualquier otra circunstancia, permanecen fuera del radar del mercado de vivienda, tanto libre como protegido. Se propone, por tanto, la introducción de un nuevo apartado (3) que recoja este aspecto.

Asimismo, proponemos introducir una salvaguarda al riesgo de que la caracterización de usuarios registrados, mencionada en el apartado 1.d) pueda traducirse en una la estigmatización de las personas demandantes de vivienda social.

### ENMIENDA NÚM. 63

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 35**.

### ENMIENDA

De adición.

Artículo 35.

1. Las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda deberán detallar el número de personas y hogares inscritos en los registros de demandantes de vivienda habilitados para el acceso a los diferentes programas de acceso a la vivienda, diferenciando aquellas personas u hogares que actualmente residen en su ámbito territorial, de aquellos solicitantes que residen en otros ámbitos territoriales. Asimismo, se establecerán las principales características socioeconómicas de las personas y hogares demandantes de vivienda a partir de la información obrante en los referidos registros, así como en los servicios sociales, organismos tramitadores de prestaciones, entidades sociales u otros ámbitos con información acerca de las personas y hogares con barreras de acceso a los mencionados programas y no inscritos en los mismos.

### JUSTIFICACIÓN

Nuevamente, en línea con lo señalado en las cuestiones clave, consideramos fundamental que se profundice en la identificación de los perfiles demandantes de vivienda y prestando atención a aquellas personas que puedan tener obstáculos adicionales para acceder a los recursos ordinarios de acceso a la vivienda social.

En este sentido, resulta clave redoblar la colaboración con servicios sociales, entidades u otros organismos que acerquen a las personas en riesgo de exclusión social a los programas y recursos contemplados por las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 64

De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final segunda**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 68

Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a Vivienda.

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 con carácter reembolsable:

a) En un 90 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 5 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.

1.º bis Que el contribuyente hubiera alquilado la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario sea una familia o unidad de convivencia monoparental o acredite ingresos anuales inferiores al 60 % de la mediana nacional o autonómica. 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.

### JUSTIFICACIÓN

Las modificaciones propuestas tienen como objeto extender las ayudas fiscales al alquiler a grupos adicionales en situación de vulnerabilidad en el mercado de vivienda, más allá de los jóvenes hasta 35 años inicialmente previstos.

En este sentido, y dado el riesgo de exclusión residencial justificado en la introducción, consideramos prioritario acercar (1.º bis) estas ayudas a todas las personas, familias o unidades de convivencia en situación de pobreza (60 % mediana de ingresos), así como a colectivos especialmente vulnerables como las familias monomarentales.

Sin embargo, la articulación de estas ayudas al alquiler mediante deducciones y desgravaciones beneficia en mayor medida a las rentas medias y altas, y deja fuera de su alcance, fundamentalmente, a las personas que no realizan la declaración de la renta y/o que generan una deuda tributaria muy reducida. Es el caso de las familias en situación de pobreza a las que consideramos prioritario apoyar. La vía para que las deducciones tengan un alcance equitativo consiste en la reembolsabilidad de las mismas, de forma que puedan recibirse como una ayuda directa o deducir en la declaración del IRPF, según el caso.

Además, proponemos que estas deducciones reembolsables sean de aplicación en todos los contratos de alquiler y no solamente en el primer contrato.

### ENMIENDA NÚM. 65 De don Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC)

El Senador Koldo Martínez Urionabarrenetxea (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 69

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, 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, para que estas activen su actuación ~~por sí 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:

«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 deberá ~~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).

(...)

A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social deberá ~~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.»

### JUSTIFICACIÓN

La consolidación de la protección antidesahucios contemplada en el texto debería confirmarse mediante el establecimiento de la obligación, y no la facultad, de actuación por parte de servicios sociales y resto de organismos competentes a la hora de determinar la vulnerabilidad social o económica de las personas afectadas, así como la obligación de los tribunales de suspender los desahucios una vez que la vulnerabilidad ha sido confirmada.

En línea con lo previsto en la redacción del texto, consideramos fundamental que la presencia de NNAs en el hogar constituya una causa de vulnerabilidad social e impida el desahucio en ausencia de alternativa habitacional digna.

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 69 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—**Carles Mulet García.**

**ENMIENDA NÚM. 66**  
**De don Carles Mulet García (GPIC)**

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1.**

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 70

### ENMIENDA

De adición.

De adición en el apartado 2 del artículo 1 «Objeto de la ley».

Texto que se propone:

«Con objeto de asegurar el efectivo ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación de la función social de la vivienda, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias y también el de proceder, llegado el caso, a las medidas oportunas y a las sanciones pertinentes para quienes resulten ser los responsables por el incumplimiento de la función social de la vivienda».

### JUSTIFICACIÓN

En cuanto al término efectivo ya está justificado en la enmienda precedente. En cuanto al añadido de la frase que proponemos en esta Enmienda lo es por coherencia entre los enunciados de Disposiciones generales sobre «el Objeto de la Ley», con lo que más adelante en el artículo 7 se expone y desarrolla acerca de «Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda». En definitiva, que la eventual infracción de la delimitación del contenido del derecho de propiedad de la vivienda, esto es, su función social, comporte para su/s responsable/s las debidas y oportunas consecuencias legales.

### ENMIENDA NÚM. 67 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición de un nuevo apartado 4 del artículo 1 «Objeto de la ley».

Texto que se propone:

4. La Ley preverá una adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda, poniendo especial atención en las personas jóvenes».

### JUSTIFICACIÓN

El acceso a la vivienda ha sido históricamente uno de los mayores problemas de la juventud en España, presentando desde hace décadas peores cifras de emancipación que otros países de la Unión Europea y siendo uno de los colectivos más afectados por la situación del mercado de la vivienda.

Como consecuencia de esto, la tasa de emancipación juvenil ha alcanzado un punto crítico tras 15 años de caídas consecutivas, hasta situarse en el 14,9 %, siendo la edad media de emancipación en nuestro país los 29 años, por encima de la media de la Unión Europea.

Las dificultades que arrastran las personas jóvenes en España para emanciparse lastran el futuro de nuestra sociedad, pues se posponen proyectos vitales como el de formar una familia o crear una empresa ante la falta de seguridad socavando, además, el bienestar emocional de toda una generación.

Ante esta situación se entiende que es especialmente relevante situar a las personas jóvenes en el centro de la problemática sobre el acceso a la vivienda y dejar constancia que las sucesivas crisis han golpeado con mayor virulencia a este colectivo.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 71

### ENMIENDA NÚM. 68 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición en el apartado 5, letra f) al artículo 2.

«f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado, mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las características y necesidades de todos los ámbitos territoriales, afectados por diferentes dinámicas de crecimiento o de pérdida de población, poniendo especial atención en las personas jóvenes».

#### JUSTIFICACIÓN

El acceso a la vivienda ha sido históricamente uno de los mayores problemas de la juventud en España, presentando desde hace décadas peores cifras de emancipación que otros países de la Unión Europea y siendo uno de los colectivos más afectados por la situación del mercado de la vivienda.

Como consecuencia de esto, la tasa de emancipación juvenil ha alcanzado un punto crítico tras 15 años de caídas consecutivas, hasta situarse en el 14,9 %, siendo la edad media de emancipación en nuestro país los 29 años, por encima de la media de la Unión Europea.

Las dificultades que arrastran las personas jóvenes en España para emanciparse lastran el futuro de nuestra sociedad, pues se posponen proyectos vitales como el de formar una familia o crear una empresa ante la falta de seguridad socavando, además, el bienestar emocional de toda una generación.

Ante esta situación se entiende que es especialmente relevante situar a las personas jóvenes en el centro de la problemática sobre el acceso a la vivienda y dejar constancia que las sucesivas crisis han golpeado con mayor virulencia a este colectivo.

### ENMIENDA NÚM. 69 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición al Artículo 2 de un nuevo apartado.

Texto que se propone:

Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

Constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

La protección de la infancia y la adolescencia, para evitar discriminaciones en materia de edad y para garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada a precio asequible.

### JUSTIFICACIÓN

Incluir el criterio de edad en la ley de vivienda ampliará los márgenes del marco de referencia para el respeto de la función social de la vivienda como derecho constitucional. Será un argumento más, que nos alinee con instrumentos internacionales como comunicaciones individuales e informes del Comité de los Derechos del Niño y del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas y la Garantía Infantil Europea de la Unión Europea. Los derechos de la infancia deben poder reforzar el derecho a una vivienda digna y adecuada, a precio asequible, en el espíritu de la legislación ahora propuesta.

### ENMIENDA NÚM. 70

De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición en el artículo 3 de un apartado letra m).

Texto que se propone:

«m) Personas en riesgo de exclusión residencial: estado en la que se encuentre cualquier persona o unidad familiar que no dispone de vivienda, o han perdido la propiedad o la posesión inmediata del inmueble que es su vivienda, y que no tienen otra alternativa ni ingresos suficientes para conseguir una digna».

### JUSTIFICACIÓN

Expresión que se utilizará en estas enmiendas más adelante, en el ámbito o materia de alquiler social, y que con ella queremos resaltar y poner de relieve la existencia de un grave problema no solo de vulnerabilidad y exclusión social y económica, sino también de una exclusión residencial o de vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 71

De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición de un apartado número 3 al artículo 7 «Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda».

Texto que se propone:

«Antes de decretarse por la autoridad judicial un desalojo o desahucio de una persona de su vivienda habitual deberá activarse un juicio de proporcionalidad de la medida en cuestión, siendo adoptadas las medidas pertinentes al objeto de comprobar si se dan circunstancias de riesgo de exclusión residencial, sanitaria, social o económica, a tal efecto requiriendo a la administración pública competente en materia de vivienda la adopción de medidas que garanticen la alternativa habitacional digna, adecuada y asequible».

### JUSTIFICACIÓN

Es coherente con los informes del Comité DESC de Naciones Unidas en materia de Derecho Humano a una Vivienda Adecuada y de aplicar juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo en las que se advierta riesgo de exclusión, y en coherencia con la propia ley, al garantizar la efectividad del derecho humano de la vivienda en estos supuestos.

### ENMIENDA NÚM. 72 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición de un nuevo apartado al artículo 7 «Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda».

Texto que se propone:

«Se adoptarán, llegado el caso, las oportunas y convenientes medidas judiciales y/o administrativas que impidan la persistencia en el ejercicio antisocial de la función social del derecho a la vivienda».

### JUSTIFICACIÓN

Por coherencia normativa con lo ya enunciado en el añadido propuesto del objeto de la ley en artículo 1, apartado 2, y con lo que más adelante se propondrá en el artículo 11 del proyecto legislativo: en definitiva, que la eventual infracción de la delimitación del contenido del derecho de propiedad de la vivienda, esto es su función social, comporte para su responsable/s las debidas y oportunas consecuencias legales.

### ENMIENDA NÚM. 73 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8**.

### ENMIENDA

De modificación.

«Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

- a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta Ley, ya sea en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión de uso, o de cualquier otro régimen legal de tenencia.
- b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos en formatos accesibles para personas con discapacidad, así como sobre las prestaciones, ayudas y recursos públicos disponibles para garantizar el acceso a la vivienda por parte de las personas y familias en situación de vulnerabilidad.
- c) Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida constituidos al efecto por las Administraciones públicas competentes en la materia, y en los diferentes programas, prestaciones,

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 74

ayudas y recursos públicos para el acceso a la vivienda, en función de su situación social y económica, así como de sus circunstancias personales y familiares

d) Participar en los programas públicos de vivienda, y acceder a las prestaciones, ayudas y recursos públicos en materia de vivienda en los términos y condiciones establecidos en su normativa reguladora.

e) La persona interesada en el arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta, o la persona arrendataria, en cualquier caso, podrá contar con el asesoramiento jurídico o especializado que considere sobre las condiciones que negocien o que vayan a recogerse en el contrato, Incluso acompañándola presencialmente en cualquier reunión o negociación.

f) La persona interesada en el arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta, o la persona arrendataria, en cualquier caso, podrá ser acompañada, asesorada y/o representada por representantes de una organización de personas arrendatarias en la negociación y el momento de la firma del contrato, prórroga o cualquier acuerdo parcial con la parte arrendadora. Para la representación, deberá la persona representada deberá autorizar por escrito a esta tercera persona a negociar en su nombre.

g) Las administraciones competentes en materia de vivienda deberán desarrollar normativamente el papel de representación, intermediación y asesoramiento de las organizaciones de personas arrendatarias, junto con sus derechos y responsabilidades y un registro propio de organizaciones, sin perjuicio de lo establecido en los epígrafes e) y f) y de este artículo.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 74 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición al apartado a) del artículo 8 «Derechos del ciudadano en relación con la vivienda».

Texto que se propone:

«Disfrutar de una vivienda digna, asequible y adecuada, en los términos dispuestos por esta Ley, ya sea en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión de uso, o de cualquier otro régimen legal de tenencia.».

### JUSTIFICACIÓN

En cuanto al término «asequible» ya se han hecho múltiples referencias a su justificación y, respecto al añadido de la frase final, se justifica por acotar los términos de figuras jurídicas a los que pudiera acogerse el ciudadano en su derecho a obtener una vivienda digna, adecuada y asequible.

### ENMIENDA NÚM. 75 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 75

De adición de un nuevo apartado al artículo 8 «Derechos del ciudadano en relación con la vivienda».

Texto que se propone:

«A hacer uso y ejercicio efectivos, ante todos los poderes públicos y Juzgados y Tribunales competentes, de su derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, de acuerdo con la Constitución, los Instrumentos Internacionales ratificados por España, el Derecho Civil, la normativa urbanística y de esta Ley, planes, programas y reglamentos que se dicten en su desarrollo y ejecución».

### JUSTIFICACIÓN

Indudablemente, por coherencia normativa con todos los artículos anteriores y con el Preámbulo del Proyecto, junto con lo enmendado por el Grupo Técnico de Iniciativa Ley de Vivienda, éste sin lugar a dudas ha de ser uno de los indudables derechos de un ciudadano en relación con la vivienda si, ciertamente, se quiere hacer efectivo y no una mera declaración retórica.

### ENMIENDA NÚM. 76

De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 11**.

### ENMIENDA

De modificación.

De modificación del apartado 2 del artículo 11 «Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas».

Texto que se propone:

«Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda y también, si hubiere lugar, a la Administración de Justicia la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, procedimiento a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas preventivas, cautelares y/o sancionadoras prevea tanto la legislación de ordenación territorial como la urbanística, la de vivienda y la de Derecho Civil, conducentes a impedir la eventual persistencia en un ejercicio antisocial de la función social que comporta el derecho de propiedad a la vivienda».

### JUSTIFICACIÓN

Obtener mayor precisión y coherencia con los objetivos perseguidos por esta ley en cuanto a la plena efectividad y protección de la norma y sus postulados de reconocimiento de la función social de la vivienda, y en concreto en referencia al contenido del derecho de la propiedad de la vivienda, que es de lo que trata este artículo 11; y para lo cual los diferentes sectores de nuestro ordenamiento jurídico, también el Derecho civil, prevén las respuestas precisas que aquél ha de poner en marcha o reaccionar ante el supuesto de un ejercicio antisocial o abusivo del derecho de propiedad de vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 77

De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 12**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 76

### ENMIENDA

De adición.

De adición de un nuevo apartado al artículo 12 «Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana».

Texto que se propone:

«Los poderes públicos, para garantizar el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda conforme a lo establecido en el artículo 7, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos».

### JUSTIFICACIÓN

Consideramos que se elude asegurar la protección del derecho a la vivienda al utilizar las expresiones «promover el derecho» o «facilitar el acceso». Con el uso de la expresión «garantizar», los poderes públicos se comprometen legalmente con los ciudadanos, conforme a lo descrito en el artículo 7 apartado 2.

**ENMIENDA NÚM. 78**  
**De don Carles Mulet García (GPIC)**

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 12**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición de un nuevo apartado 5 al artículo 12 «Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana».

Texto que se propone:

«Las Administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, debiéndose garantizar principalmente, y, ante todo, todas aquellas medidas que garanticen el adecuado realojo de las personas y unidades familiares o de convivencia en las situaciones descritas. El realojo deberá cumplir los requisitos de una vivienda adecuada, digna y asequible, resultando que el criterio orientador para la adjudicación de vivienda se realizará conforme a las características de la unidad familiar y su derecho al arraigo».

### JUSTIFICACIÓN

Se trataría de completar el precepto de manera congruente y complementaria, y de la forma más precisa posible, con lo que ya se preconiza en el añadido apartado 3 artículo 7 del que traería causa y, por tanto, es coherente también con los informes del Comité DESC de las Naciones Unidas en materia del Derecho Humano a una Vivienda digna y de aplicar juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo ante las que se advierta riesgo de exclusión.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 77

### ENMIENDA NÚM. 79 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14**.

#### ENMIENDA

De modificación.

De modificación del apartado 3 del artículo 14 «Situaciones de especial vulnerabilidad».

Texto que se propone:

«De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontarlo, asegurando en su ámbito territorial el acceso directo a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas a las personas en situación de sinhogarismo que lo soliciten, promoviendo en su ámbito territorial el acceso a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas por parte de las personas en situación de sinhogarismo y la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, garantizando la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos y posibilitando una adecuada complementariedad entre las distintas políticas, recursos y servicios, especialmente en el ámbito sanitario, social, educativo y de empleo.

#### JUSTIFICACIÓN

La situación de sinhogarismo constituye el grado más alto de exclusión residencial e incide gravemente, tal y como se recoge en la exposición de motivos del Proyecto de Ley, en derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE), e incluso el derecho a la vida (Art. 15 CE).

En coherencia con ello, resulta un mínimo imprescindible garantizar en todo el territorio la protección inmediata frente a tan graves riesgos, mediante acceso directo a las soluciones habitacionales y recursos de alojamiento, para cualquier persona que se encuentre o caiga en esa situación.

### ENMIENDA NÚM. 80 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15**.

#### ENMIENDA

De supresión.

De supresión parcial del artículo 15.1.d) «Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística».

Texto que se propone:

«d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 78

régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, ~~salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social».~~

### JUSTIFICACIÓN

Para concordarlo con el art. 20 que se propugna, y que se recoge en este documento de Enmiendas, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbanas, aprobado por R.D. legislativo 7 2.015, 30 de octubre.

### ENMIENDA NÚM. 81 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición de un epígrafe f) en el apartado 1 del artículo 15 «Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial urbanística».

Texto que se propone:

«f) Con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda en casos para los que deban aplicar medidas de solución habitacional, se incluyen los siguientes instrumentos jurídicos:

1.º Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, especialmente vulnerable o en riesgo de exclusión residencial, una vivienda de titularidad pública adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

2.º En caso de la no disponibilidad de una vivienda pública y adecuada, la ayuda podrá aplicarse en cualquier otra vivienda adecuada.

3.º Esta solución habitacional se hace extensible para cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupadas por las personas víctimas de violencia de género, especialmente vulnerables o en riesgo de exclusión residencial.

4.º Las soluciones habitacionales en alojamientos residenciales temporales, deberán en todos los casos salvaguardar los derechos constitucionales a la intimidad y a la libertad de tránsito de las personas alojadas.

5.º Nadie vivirá en alojamientos de emergencia o de transición más tiempo del necesario para su traslado exitoso a una solución de vivienda permanente».

### JUSTIFICACIÓN

No se hace mención a las soluciones habitacionales en este Proyecto, lo cual parece un descuido, teniendo en cuenta el Plan de vivienda 2022-2025.

Proponemos que se transponga a la Ley el art. 4 de la Orden Ministerial TMA/336/2020 de 9 de abril 2020, adaptándolo en su caso, como se ha hecho en el proyecto del Plan de Vivienda 2022-2025 (art.21), y la completamos con los apartados 4 y 5 para garantizar los derechos a la intimidad y la libertad de tránsito, además del derecho a una vivienda digna y adecuada.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 79

### ENMIENDA NÚM. 82 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 16**.

#### ENMIENDA

De sustitución.

De supresión del contenido del artículo 16.2 «Vivienda protegida» y su sustitución, con el mismo ordinal.

Texto que se propone:

~~«Las Administraciones competentes arbitrarán los mecanismos necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior, pudiendo articularse a través de protocolos y convenios específicos con notarios y registradores de la propiedad».~~

A. «Se habilita a las Administraciones Públicas competentes para la adquisición preferente con el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal sobre primeras y sucesivas transmisiones de viviendas sujetas al menos a uno de los siguientes condicionantes:

1) Viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable.

2) En todo caso, la Administración Pública competente será titular indefinido del derecho de tanteo y retracto en todas las viviendas que, sin integrar la clasificación de protegidas de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, hayan sido objeto de avales públicos o actuaciones financiadas con cargo a presupuestos públicos para su rehabilitación, adquisición o mejora de eficiencia energética, en cuantía igual o superior a la previstas en los planes públicos de vivienda que fuesen de aplicación.

3) Viviendas no protegidas, tanto sobre transmisiones de edificios enteros destinados a uso residencial principalmente, como sobre viviendas concretas, en áreas que hayan sido delimitadas por los planes territoriales sectoriales de vivienda como de acreditada demanda de vivienda.

4) El derecho de tanteo y retracto incluye las transmisiones de acciones y participaciones sociales de sociedades mercantiles, incluidas fusiones, transformaciones o escisiones de la sociedad, cuyo objeto social esté vinculado directa o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de esos edificios o viviendas.

B. El derecho de adquisición preferente podrá ser ejercitado en las sucesivas transmisiones “inter vivos” o “mortis causa” tanto de la propiedad como del derecho de superficie, ya sean gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial o extrajudicial.

C. Los derechos de adquisición preferente podrán ser ejercidos por las Administraciones competentes de las Comunidades Autónomas y, subsidiariamente, por las Entidades locales

La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá los derechos de adquisición preferente en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades públicas vinculadas que dependan de estos, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público. Si estas entidades públicas decidieran no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrán en conocimiento de la administración pública correspondiente en el plazo de 10 días naturales, quien los ejercitará en su sustitución, de acuerdo a los plazos y modos previstos en la ley.

Si la Comunidad Autónoma no comunicara al municipio donde radique la vivienda objeto de tanteo o retracto, en el plazo de diez días naturales, el ejercicio de su preferencia, los derechos de adquisición preferente se entenderán cedidos al municipio, que podrá ejercitarlos de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley, directamente o a través de cualquier ente del sector público institucional en quien hubiera delegado las competencias en materia de vivienda.

D. Los derechos de tanteo y retracto a que se refieren los apartados anteriores no serán de aplicación en los casos de transmisiones gratuitas *inter vivos* a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada, salvo que la vivienda no vaya a ser destinada a residencia habitual y permanente de la nueva persona titular o ésta sea un gran tenedor de viviendas.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 80

La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho debidamente registrada, así como la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de gananciales también quedan exceptuadas de los derechos de tanteo y retracto. Igualmente se exceptúan todas las transmisiones que tengan su origen en actos de extinción del condominio.

E. Cuando en una vivienda adquirida por la Administración Pública a razón del presente artículo existiera un contrato de arrendamiento en vigor sobre la vivienda y ésta configurará la única vivienda del arrendatario, éste tendrá derecho a ejercer la acción de retracto sobre la misma, la cual deberá comunicar en el plazo de diez días desde que la Administración Pública le hubiere notificado la adquisición de la vivienda y las condiciones esenciales de la misma.

F. La Administración Pública competente en materia de vivienda podrá designar como beneficiario de la vivienda obtenida en ejercicio de estos derechos a un organismo público, entidades sin ánimo de lucro que realicen funciones de inserción de colectivos en situación de vulnerabilidad, o a una persona o unidad familiar solicitante de vivienda protegida, debidamente inscrita en el registro de solicitantes de vivienda protegida. En este último caso, deberá respetarse el orden establecido conforme a los criterios de adjudicación de viviendas y la persona a cuyo favor se ejercite el derecho deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos socioeconómicos que estuvieren establecidos. A los efectos de esta norma, se entenderá que una persona tiene un derecho subjetivo respecto de una vivienda cuando exista una situación posesoria que satisfaga sus necesidades vitales y que cumpla con la función social de la vivienda.

G. Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, quedando incorporadas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal. La referida calificación se acordará aun cuando ello suponga un cambio del régimen de protección vigente al tiempo de su adquisición.

H. En el documento público en el que se formalice la adquisición resultante del ejercicio de los derechos de adquisición preferente se indicará expresamente los derechos de tanteo y retracto de la administración pública competente, la calificación permanente de la vivienda adquirida y sus anejos, si los hubiera, y el régimen de protección correspondiente. Todo lo cual deberá reflejarse en la respectiva inscripción registral.

I. Las notarías y los notarios exigirán, para autorizar escrituras que documenten la transmisión de toda vivienda de protección pública, que se acredite por la persona transmitente la notificación a la Administración Pública de la decisión de enajenar, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, o la renuncia expresa y motivada de la Administración Pública éste no hubiera vencido, circunstancias que deberán constar en las correspondientes escrituras. Así mismo, deberán comunicar la transmisión realizada al organismo público competente en materia de vivienda en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia simple de la escritura pública. Esta comunicación se podrá efectuar de manera telemática.

J. Para inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente la transmisión de toda vivienda de protección pública y sus anejos, cualquiera que sea su régimen de protección en tanto se mantenga el mismo, las registradoras y los registradores exigirán que las escrituras cumplan con los requisitos previstos en el apartado anterior y que se acredite la notificación efectuada por la persona adquirente al organismo público competente en materia de vivienda.

Así mismo, deberán comunicar al organismo público competente en materia de vivienda las inscripciones de transmisiones referidas a viviendas de protección pública en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia de la inscripción. Esta comunicación se podrá efectuar de manera telemática.

K. El organismo público competente en materia de Hacienda, con objeto de facilitar el control de las transmisiones sujetas a los derechos de adquisición preferente, identificará las transmisiones referidas a viviendas de protección pública, cualquiera que sea su régimen de protección, y comunicará a la Dirección General competente en materia de vivienda, con periodicidad trimestral, las viviendas cuya transmisión le conste durante el periodo correspondiente».

### JUSTIFICACIÓN

Sin duda esta nueva redacción detallada, y alternativa, viene justificada por la trascendencia que el propio Proyecto de Ley (art.27.1 c) otorga a los derechos de adquisición preferente como una herramienta esencial para integrar los parques públicos de vivienda.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 81

Además, resulta trascendente su formulación ya que en el propio texto originario del art. 16.2 del proyecto legislativo determina que «Las administraciones competentes arbitrarán los mecanismos necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior...», así como también, al respecto, el art. 16.1 in fine con lo cual, con esta , a nuestro modo de ver más completa y segura dicción, se precisa, concreta y se confiere de certeza jurídica a aquello que mandata el art.16.2 del Proyecto de Ley.

Se regula en este nuevo contenido del artículo 16.2, que se propone como alternativa, los condicionantes y supuestos en los que las Administraciones Públicas, con el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal sobre primeras y sucesivas transmisiones de viviendas, están habilitadas para el ejercicio del derecho preferente respecto a las mismas. También se desarrolla el funcionamiento entre las Comunidades Autónomas y las entidades Locales en diferentes supuestos.

También se expone que las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente al objeto de incrementar cada vez más el parque público y de evitar, justamente, su venta a terceros vaciándose las Administraciones Públicas de este recurso fundamental.

Y, por último, se establece en este nuevo y extenso contenido alternativo del art.16.2 los especiales deberes de colaboración con las Administración Pública de las entidades administrativas y funcionarias y funcionarios públicos en relación al derecho de tanteo y retracto, en concreto de las Notarías, Registro de la Propiedad y organismo público competente de Hacienda.

### ENMIENDA NÚM. 83

De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 18**.

#### ENMIENDA

De modificación.

De modificación del apartado 2 letra d) del artículo 18 «Declaración de zonas de mercado residencial tensionado»

Texto que se propone:

«d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de al menos cinco 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. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta Ley, con carácter trimestral 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».

#### JUSTIFICACIÓN

La duración de los periodos de regulación se encuentra desfasada de la duración mínima de los contratos. Tener mercados regulados por tres años cuando la duración de los contratos es de cinco años provocará inseguridad jurídica y disminuirá su escasa aplicación.

### ENMIENDA NÚM. 84

De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 18**.

### ENMIENDA

De modificación.

De modificación del apartado 3 del artículo 18 «Declaración de zonas de mercado residencial tensionado».

Texto que se propone:

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 cualquiera 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, más los gastos y suministros básicos, 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 al menos dos puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente».

### JUSTIFICACIÓN

El requisito de probar que el precio medio ha crecido más de cinco puntos por encima de la inflación en los últimos cinco años es excesivo. Si tenemos en cuenta el aumento acelerado del IPC (debido en parte al precio de la luz), la mayoría de ciudades y pueblos se quedarían sin poder regular. La redacción actual implica un doble castigo: en la factura de la luz y en la del alquiler.

### ENMIENDA NÚM. 85 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 18**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición de un apartado 2 letra e) en el artículo 18 «Declaración de zonas de mercado residencial tensionado».

Texto que se propone:

«e) Las administraciones locales podrán instar a las Comunidades Autónomas a regular un área de mercado tensionado de vivienda, cuya extensión final podrá circunscribirse al municipio o a varios municipios colindantes. En ausencia de normativa reguladora autonómica y en aras de la cohesión social y del desarrollo urbano sostenible, las administraciones locales podrán transitoriamente promover la declaración excepcional de zona regulada dentro de sus límites municipales, siempre que exista riesgo cuantificable de población excluida y se comunique a los Comunidad Autónoma para su supervisión y coordinación. Esta potestad supletoria se agotará una vez se ejerza ya esa función por otra Administración, salvo que sus normas reguladoras atribuyan o permitan dicha potestad, o parte de ella, a las entidades locales.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 83

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario facilitar a las autoridades locales el poder declarar zonas tensionadas y poder actuar sobre el mercado de alquiler bajo su competencia.

### ENMIENDA NÚM. 86 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 24**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición de un nuevo apartado al artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Texto que se propone:

«1. (...)  
2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

- a) (...)
- b) (...)
- c) (...)
- d) (...)
- e) (...)

nuevo) La concesión de rentas mensuales a personas jóvenes no emancipadas».

### JUSTIFICACIÓN

El acceso a la vivienda ha sido históricamente uno de los mayores problemas de la juventud en España, presentando desde hace décadas peores cifras de emancipación que otros países de la Unión Europea y siendo uno de los colectivos más afectados por la situación del mercado de la vivienda.

Como consecuencia de esto, la tasa de emancipación juvenil ha alcanzado un punto crítico tras 15 años de caídas consecutivas, hasta situarse en el 14,9 %, siendo la edad media de emancipación en nuestro país los 29 años, por encima de la media de la Unión Europea.

Las dificultades que arrastran las personas jóvenes en España para emanciparse lastran el futuro de nuestra sociedad, pues se posponen proyectos vitales como el de formar una familia o crear una empresa ante la falta de seguridad socavando, además, el bienestar emocional de toda una generación.

Mientras la plena ocupación no esté garantizada, la plena ciudadanía se tiene que garantizar con medidas que aseguren los ingresos suficientes para vivir dignamente, independientemente si se desarrolla un trabajo remunerado o no. Y esta garantía ciudadana se tiene que poder ejercer desde el momento de la mayoría de edad. No tiene sentido llegar a un estatus legal en el que se pueden ejercer todos los derechos de ciudadanía, si en la práctica estos no son posibles hasta que no se tiene un trabajo o un hogar.

Las rentas básicas son, no una opción, sino una obligación como mecanismo que puede garantizar la universalidad para el ejercicio de la ciudadanía plena y de la vida digna de todas las personas, garantizando los recursos y mecanismos para sostener un proyecto vital emancipador para poder vivir una ciudadanía plena independientemente de las condiciones de partida de cada persona.

Una renta básica es necesaria para da una oportunidad a más del 80 % de las personas jóvenes que no están todavía emancipadas, porque las ayudas convencionales al alquiler se dan una vez hecho el gasto al que solo pueden hacer frente 2 de cada 10 personas jóvenes.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 84

### ENMIENDA NÚM. 87 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 25**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición al artículo 25.1. «Colaboración público-privada y fondo social de vivienda».

Texto que se propone:

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo social de vivienda, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda, sin que ello impida otras vías de colaboración.

Así, las Comunidades Autónomas podrán suscribir convenios con los municipios, mancomunidades, entidades del sector público, entidades privadas sin ánimo de lucro y cooperativas para la cesión del uso temporal de las viviendas de su titularidad con la finalidad de contribuir a una mayor eficacia y proximidad en la gestión del parque público de viviendas, preservando a su vez la función social de la misma y su condición de asequibles. Por otro lado, no estará permitida la colaboración prevista en el párrafo anterior con entidades vinculadas a sociedades mercantiles. Se entenderá que se encuentran vinculadas si sus socios o cargos son a su vez socios o cargos de sociedades mercantiles. Los convenios establecerán los derechos y obligaciones de cada una de las partes, así como las condiciones de utilización de las viviendas cedidas y, en particular, el destino autorizado que deba darse a las mismas, el cual deberá facilitar, en todo caso, el disfrute de vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos o en situación de vulnerabilidad económica y/o social. La Comunidad Autónoma en materia de vivienda facilitará a los municipios, mancomunidades, entidades de derecho público y sin ánimo de lucro y cooperativas que así lo soliciten la relación de viviendas disponibles a los efectos de que puedan solicitar la cesión del uso temporal de las mismas.

Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo social de vivienda de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda regulados en el Título III de esta ley.

El objetivo del fondo social de vivienda será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.

#### JUSTIFICACIÓN

Se establecen criterios mínimos generales en la realización de convenios de las CC. AA.: con quiénes, derechos y obligaciones, así como el fomento de la colaboración de las CC. AA. con Ayuntamiento para solicitar cesión de uso de viviendas. Al tratarse de un parque público de viviendas para procurar atención habitacional a personas y/o familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial entendemos que es incompatible con afanes de beneficio especulativo mercantil y/o empresarial.

### ENMIENDA NÚM. 88 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 26**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 85

### ENMIENDA

De adición.

De adición de un nuevo artículo número 26 bis) «Objetivo de solidaridad».

Texto que se propone:

«Para hacer efectivo el derecho a la vivienda a todo el territorio del Estado, los municipios con demanda residencial acreditada superior a la media del Estado deben disponer, en el plazo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 % respecto al total de viviendas principales existentes. A tal fin, se creará un fondo económico específico de solidaridad urbana, sin menoscabo de los que creen las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales

1. El crecimiento del número de viviendas establecido por el apartado 1 obtenido en cada quinquenio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición no puede ser inferior al 25 % del número de viviendas que falten para llegar al objetivo final del 20 % del total de viviendas principales.

2. Los municipios pueden mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y deben procurar que la nueva aportación de viviendas de protección oficial quede repartida de modo equivalente entre todos.

3. Los porcentajes establecidos por el presente artículo pueden ser mejorados para determinados municipios, atendiendo a las circunstancias especiales del mismo».

### JUSTIFICACIÓN

Al objeto de hacer efectivo el objetivo de disponer, en el plazo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 % respecto al total de viviendas principales existentes, debe figurar y se creará un fondo económico específico plurianual de solidaridad urbana que deberán concretar los Planes de vivienda.

Por otra parte, este objetivo debería incorporarse en el preámbulo, en el apartado III entre los objetivos perseguidos por esta Ley.

### ENMIENDA NÚM. 89 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 27**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición de una nueva letra f) al punto 1 del artículo 27 «Concepto, finalidad y financiación».

Texto que se propone:

«f) La movilización de la vivienda vacía. Cesión de uso.

1. Se procederá a la cesión obligatoria de las viviendas vacías mediante el correspondiente procedimiento administrativo contradictorio, al patrimonio gestionado por la Administración Pública de referencia y se destinarán al parque público de alquiler con los siguientes plazos mínimos:

a) 20 años para aquellas viviendas cuya propiedad sea de gran tenedor de vivienda o esté gestionada por un gran tenedor, haya percibido dinero público en forma de subvenciones, ayudas, créditos subsidiados o cualquier otro beneficio fiscal para su construcción. Estarán incluidas todas aquellas viviendas con algún tipo de protección desarrollado al amparo de los planes de vivienda, estatal o autonómico, y que

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 86

actualmente permanezcan todavía sin vender o sin uso como consecuencia del desajuste de los precios entre la vivienda de protección y la vivienda libre.

b) 10 años para las viviendas de titularidad privada, excepto las que constituyan la primera y segunda residencia de dicho titular. Además, para que sea aplicable la exención, deberá certificarse por medio de técnico habilitado que la vivienda está en condiciones adecuadas de habitabilidad.

2. Cesión obligatoria de aquellos edificios residenciales de titularidad privada que hayan permanecido sin uso y vacíos, excepcionalmente, durante el plazo de un año, para su incorporación al patrimonio de viviendas públicas en alquiler, y que será gestionado por la Administración Pública de referencia por un plazo mínimo de 10 años. En el caso de que el estado de conservación de dichos edificios no sea el adecuado, la Administración gestora podrá llevar a cabo los trabajos de rehabilitación necesarios para su puesta en funcionamiento, ampliando el plazo de cesión proporcionalmente a la inversión que haya resultado necesaria.

3. En los supuestos en los que las viviendas objetos de cesión obligatoria estuvieran ocupadas por personas en exclusión residencial, la Administración Pública titular de esa vivienda procederá a la regularización de sus ocupantes mediante la formalización de un contrato de alquiler social ajustado a sus ingresos, de acuerdo los criterios del artículo 7.2 de esta Ley.

4. Se concertará con SAREB la cesión obligatoria a favor de la Administración Pública del 100 % de las viviendas que gestione o sea titular, en las mismas condiciones fijadas en la letra a) del apartado 1.

5. La obligación de cesión temporal no es menoscabo de poder ejercer el derecho a la expropiación de viviendas que hayan estado más de un año desocupadas, para pasar a formar parte del parque público de viviendas en alquiler.

6. Sin menoscabo de la regulación que establezca el reglamento que contiene la Disposición Transitoria XXX. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos, las entidades financieras podrán hacer la aportación correspondiente con sus viviendas vacías, en función de la aportación económica que deban realizar y de la valoración que se establezca a las mismas, de común acuerdo entre el Gobierno y las entidades financieras afectadas».

### JUSTIFICACIÓN

Estas medidas, junto a las que le anteceden recogidas en el artículo 27, son totalmente necesarias para ampliar el parque público de manera que pueda ofrecer respuesta mínimamente adecuada no sólo la demanda urgente de la emergencia habitacional, sino a la demanda de emancipación natural de la juventud y la originada por nuevos hogares. En definitiva, ampliar de manera significativa e inmediata el parque público a corto plazo que, como dice el preámbulo de la ley supone el 1,6 % de los 18,6 millones de hogares que habitan España —que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15 % registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno— ; ello además de permitir un plan de choque con disponibilidad de viviendas a corto plazo que suponga avanzar en una situación actual inasumible para las administraciones-, sentar las bases para su ampliación a medio y largo plazo a través de las diferentes medidas que se recogen en la presente Ley.

Por otra parte, esta actuación directa sobre la vivienda pública permite hacer realidad el principio constitucional de la función social de la propiedad y estar en debida y exigible congruencia con el propio artículo 41. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada y vacía de Proyecto de Ley del Gobierno.

### ENMIENDA NÚM. 90 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 28**.

### ENMIENDA

De supresión.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 87

De supresión del apartado d) del artículo 28 «Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda».

Texto que se propone:

«Para la gestión de los parques públicos de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes, de conformidad con lo dispuesto en su legislación y normativa de aplicación, y sin perjuicio de los criterios específicos que esta establezca, podrán:

~~d) Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.»~~

### JUSTIFICACIÓN

Ante el nimio actual parque público actual —precisamente tras políticas de opción de compra en VPO o de venta directa de viviendas públicas a fondos— se establece que ni la vivienda pública y de protección pública, ni el suelo público asignado a uso residencial podrá destinarse ni podrá financiarse si su destino es la venta. También se propone la necesidad de habilitarse mecanismos cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el planeamiento a ejecutar como las ya construidas.

La redacción del art. 28 apartado d) del Proyecto de Ley consideramos que, con la práctica experimentada en los últimos años, no deja de ser una herramienta que alienta o puede alentar la corrupción económica y política.

### ENMIENDA NÚM. 91 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 28**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición. Creación de un nuevo artículo 28 bis.

Texto que se propone:

«Artículo 28 bis

1) Prohibición de venta del parque público de viviendas y del suelo público destinado a vivienda.

Queda expresamente prohibida la venta de viviendas del parque público por parte de las Administraciones Públicas.

Se suprimirá toda financiación estatal para vivienda destinada a la venta, ya fuera para venta directa o a poderse ejercer al cabo de cierto periodo de tiempo, mientras no se haya alcanzado el objetivo permanente de vivienda pública y el objetivo de solidaridad urbana. Con las debidas reservas a las competencias y especialidades de las Comunidades Autónomas, éstas se coordinarán con dicha planificación, para que el acceso a toda tipología de vivienda pública sea en arrendamiento o cesión de uso, para uso residencial y con carácter permanente no descalificable.

El suelo público, tanto de clase urbano como urbanizable, asignado a uso predominantemente residencial, tampoco podrá enajenarse. Dichos suelos, con su posible vuelo, se mantendrán de dominio

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 88

público, sólo pudiendo cederse el uso, mediante concesión administrativa u otro derecho temporal que la ley pudiera contemplar, entre Administraciones o sociedades públicas, o bien a entidades sin ánimo de lucro y siempre que se conserve el fin social de la propiedad y las limitaciones que se definan.

En el caso de suelos o viviendas de origen público en zonas de acreditada demanda de vivienda, que se hubieran enajenado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y que a juicio motivado de la Administración pública no cumplan con un fin social destacado, se agilizarán procedimientos expropiatorios especiales, por prevalencia del interés público y social.

### 2. Acceso preferente a la vivienda pública en alquiler

Se habilitarán, por parte de las Administraciones competentes, los mecanismos necesarios para agilizar y proceder al cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el caso de las previstas en el planeamiento a ejecutar como las que ya hayan sido efectivamente construidas».

### JUSTIFICACIÓN

Ante el nimio actual parque público actual —precisamente tras políticas de opción de compra en VPO o de venta directa de viviendas públicas a fondos— se establece que ni la vivienda pública y de protección pública, ni el suelo público asignado a uso residencial podrá destinarse ni podrá financiarse si su destino es la venta. También se propone la necesidad de habilitarse mecanismos cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el planeamiento a ejecutar como las ya construidas.

La redacción del art. 28 apartado d) del Proyecto de Ley consideramos que, con la práctica experimentada en los últimos años, no deja de ser una herramienta que alienta o puede alentar la corrupción económica y política.

### ENMIENDA NÚM. 92 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 30**.

### ENMIENDA

De adición.

Artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.

Nuevos apartados 4) y 5).

4. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos.

5. Pueden ejercer como agentes inmobiliarios:

a) Los agentes de la propiedad inmobiliaria que cumplen los requisitos de calificación profesional establecidos por su normativa específica.

b) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

3. El Gobierno o las Comunidades autónomas que tengan asumidas las competencias en materia de vivienda, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 89

consumidores y usuarios, crearán mediante reglamento, un registro obligatorio de agentes inmobiliarios. En cualquier caso, el acceso a los registros de los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados se formalizará por medio de sus respectivos colegios, en los términos establecidos en los reglamentos de creación, teniendo en cuenta sus estatutos y demás normativa que les resulte de aplicación. También podrán cursar la inscripción para sus asociados, las asociaciones sectoriales.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 93 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Título nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición. Se añade un nuevo título a la Ley. Título V. Suministros básicos.

Texto que se propone:

«Título V

Suministros básicos

Artículo XX Garantía de suministros.

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad, a todas las personas y unidades familiares en situación de exclusión residencial mientras dure esa situación.

2. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantizará si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

Artículo XX Suministros eléctricos de carácter esencial

La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica las letras j) y k) del apartado 4 del artículo 52, que quedan redactadas en los siguientes términos:

“j) En los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, aquellos suministros a consumidores que tengan la condición de vulnerables severos acogidos a tarifas de último recurso y que estén siendo atendidos, respecto a estos suministros, por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes por hallarse, en atención a su renta, en riesgo de exclusión social. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual. Todo lo anterior deberá ser acreditado mediante documento expedido por los servicios sociales de las referidas Administraciones Públicas.

k) Aquellos suministros que incurran en impago de la factura eléctrica cuyo titular sea beneficiario del bono social o sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual.”

Artículo XX Suministros de combustibles gaseosos por canalización de carácter esencial

La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 3.º del artículo 88, que queda redactado en los siguientes términos:

“3. En las condiciones que reglamentariamente se determine podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a los consumidores privados sujetos a tarifa cuando hayan transcurrido dos meses desde que se les hubiera sido requerido fehacientemente el pago, sin que el mismo se hubiera hecho efectivo. A estos efectos el requerimiento se practicará por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del mismo.

En el caso de las Administraciones públicas, transcurridos dos meses desde que les hubiera sido requerido fehacientemente el pago sin que el mismo se hubiera efectuado, comenzarán a devengarse intereses que serán equivalentes al interés legal del dinero incrementado en 1,5 puntos. Si transcurridos cuatro meses desde el primer requerimiento el pago no se hubiera hecho efectivo, podrá interrumpirse el suministro.

En ningún caso podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a aquellas instalaciones cuyos servicios hayan sido declarados como esenciales. Reglamentariamente se establecerán los criterios para determinar qué servicios deben ser entendidos como esenciales. No obstante, las empresas distribuidoras o comercializadoras podrán afectar los pagos que perciban de aquellos de sus clientes que tengan suministros vinculados a servicios declarados como esenciales en situación de morosidad, al abono de las facturas correspondientes a dichos servicios, con independencia de la asignación que el cliente, público o privado, hubiera atribuido a estos pagos.

En cualquier caso, se considerarán como esenciales aquellos suministros que incurran en impago de la factura cuyo titular sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual.”

Artículo XX Tarifa social

1. Se establecerá una tarifa social dirigida a los hogares en situación de riesgo de exclusión residencial para los suministros de agua, electricidad y gas, que será fijada en el caso del agua por los ayuntamientos o entidades supramunicipales y en el caso de la electricidad y el gas con carácter anual por el ministerio competente en materia de energía teniendo en cuenta diversos factores como las zonas climáticas y la eficiencia térmica de los edificios, entre otros.

2. En el caso de la electricidad y el gas natural, la tarifa social sólo podrá ser ofrecida por las compañías comercializadoras de referencia y se vinculará a las tarifas PVPC y TUR respectivamente.

3. Los hogares tendrán derecho a mantener estas mismas condiciones de acceso al suministro mientras dure esta situación. Este derecho podrá prolongarse anualmente y de manera indefinida mientras la consideración de hogar vulnerable persista.

Artículo XX Garantías ante el corte de los suministros básicos de agua, luz y gas por impago fundado en motivos económicos

1. En el caso de impago de los suministros de electricidad y de gas por parte de un usuario se establecerá, como mecanismo de garantía, el principio de precaución.

2. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 1, cuando la empresa suministradora tenga que realizar una suspensión de suministro por razón de impago deberá solicitar previamente un informe a los servicios sociales competentes para determinar si el hogar y las personas que en él residen se encuentran en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos.

Para ello, se establecerá reglamentariamente un canal obligado de comunicación entre compañías y Administración, que facilite y agilice la gestión.

Artículo XX Reparto justo de las cargas y deudas de los suministros básicos.

1. La tarifa social será considerada obligación de servicio público según lo dispuesto en la Directiva 2009/72/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 91

comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se deroga la Directiva 2003/54/CE y la Directiva 2009/73/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural y por la que se deroga la Directiva 2003/55/CE, y será asumida por las matrices de los grupos de sociedades o, en su caso, sociedades que desarrollen simultáneamente las actividades de producción, distribución y comercialización de energía eléctrica.

2. El porcentaje de reparto de las cantidades a financiar se calculará, para cada grupo empresarial, como la relación entre un término que será la suma de las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del volumen de energía comercializada por las empresas comercializadoras en que participe el grupo, y otro término que corresponderá a la suma de todos los valores medios anuales de suministros y energía comercializada de todos los grupos empresariales que deben ser considerados a los efectos de este reparto.

3. Este porcentaje de reparto será calculado anualmente por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, de acuerdo con el procedimiento y condiciones que se establezcan reglamentariamente. A estos efectos, la referida Comisión publicará en su página web, en el mes de noviembre de cada año, la información referida al año móvil anterior y relativa a las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del número de clientes de las empresas comercializadoras, así como la relación de grupos de sociedades o, en su caso, sociedades, que cumplan el requisito previsto en el primer párrafo del presente apartado.

La citada Comisión remitirá antes del 1 de diciembre de cada año una propuesta de fijación de los porcentajes de financiación que corresponderá a cada una de las sociedades matrices, correspondiendo al Ministro para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico su aprobación por orden que será publicada en el "Boletín Oficial del Estado".

En todo caso, las aportaciones que debe realizar cada una de dichas sociedades se depositarán en una cuenta específica en régimen de depósito creada al efecto por el organismo liquidador, que será responsable de su gestión.

4. En caso de que alguno de los miembros de un hogar en situación de riesgo de exclusión residencial solicite el alta de un suministro de electricidad, gas o agua, bien porque quiere restablecerla después de un corte o porque pide un alta nueva o un cambio de titularidad, las compañías de suministro no podrán oponer razones de impagos previos para negarse a dar de alta la misma o realizar el cambio de titularidad, siempre y cuando ninguno de los miembros del hogar no figure, en el momento de la solicitud, como titular de otra línea de suministro del mismo insumo energético ni podrá repercutir el coste del mismo al hogar.

### Artículo XX Hogares vulnerables sin título habilitante.

En los casos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial que vivan en hogares sin ostentar la titularidad de la vivienda ni/o contrato del servicio, la empresa suministradora se compromete a regularizar el servicio. La empresa con dicha responsabilidad instalará el equipo de medida sin repercutir ningún coste sobre la persona o unidad familiar, que irá a cargo del sistema de financiación de la tarifa social.

Artículo XX Obligación de las empresas de informar sobre los derechos contenidos en esta ley y el precio mínimo del servicio.

1. La empresa suministradora deberá informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por esta ley.

2. La empresa suministradora tendrá la obligación de hacer una campaña comunicativa informando a los consumidores sobre cómo pueden obtener el precio mínimo por el servicio».

### JUSTIFICACIÓN

La presente enmienda de adición se justifica sobre la base de que es imprescindible que la primera ley del derecho a la vivienda impulsada tras más de 40 años de restauración democrática incluya una visión holística del concepto de vivienda. El mismo no puede ser identificado simplemente por la posibilidad de disponer de un techo y cuatro paredes, sino que éstos permitan a sus poseedores el derecho a vivir de forma digna en su interior. Esto incluye pues la necesidad de contar con unos suministros básicos garantizados y la imposibilidad de interrumpir dichos servicios por motivos económicos.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 92

### ENMIENDA NÚM. 94 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional quinta**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición. Nueva Disposición Final quinta.

Texto que se propone:

«Disposición final quinta. Se añade un requisito f) al apartado 5 del artículo 52 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que queda redactado en los siguientes términos:

a) Que el suelo no esté asignado a uso predominantemente residencial, en zonas de acreditada demanda de vivienda».

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 95 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional sexta**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición. Disposición adicional sexta.

Texto que se propone:

«Disposición adicional sexta. Censo público de vivienda vacía.

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 1 del Real Decreto 753/2011, de 27 de mayo, por el que se dispone la formación de los censos de población y viviendas de 2011, que queda como sigue:

1. Durante los meses de enero y marzo de cada año, el Instituto Nacional de Estadística formará los censos de población y viviendas del año anterior.»

Dos. Se añade el apartado 4 al artículo 3 de la Orden PRE/1794/2011, de 29 de junio, por la que se dictan instrucciones para la formación de los censos de población y viviendas del año 2011, con el siguiente redactado:

«4. En todo caso, el censo deberá incluir necesariamente las viviendas vacías titularidad de entidades financieras, fondos de inversión y fondos de titularización de activos.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 93

### JUSTIFICACIÓN

La situación de la vivienda en España requiere de medidas que propicien una información pública y transparente para poder tomar medidas adecuadas para atajar el problema.

### ENMIENDA NÚM. 96 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición. Nueva Disposición Adicional. Registros.

Texto que se propone:

«Se creará un Registro de Malas Praxis de Propietarios que:

- a) Eludan sus deberes de conservación y mantenimiento de viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad.
- b) En la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento, renten por un precio superior al 10 % del índice de precio de referencia.

Este Registro se creará en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley, y contendrá además los datos de la finca».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 97 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Nueva Disposición Adicional Segunda.

Texto que se propone:

«Nueva Disposición Adicional Segunda. Modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Uno. Se modifica el apartado b) del apartado primero del artículo 3, que queda redactado como sigue:

“b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 94

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

- 1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- 2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- 3.º La unidad familiar o de convivencia de la que forme parte un menor de edad.
- 4.º La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
- 5.º La unidad familiar o de convivencia en que una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- 6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.
- 7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.
- 8.º La persona o unidad familiar o de convivencia en la que los deudores hipotecarios se encuentren, a causa de despido o ERE, en situación legal de desempleo desde hace más de 6 meses.
- 9.º El deudor que tenga interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga.

Dos. Se elimina la letra c) del artículo 3.1 letra c) del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos.

Tres. Se modifica el artículo 1 del Anexo, que queda redactado como sigue:

Primera. Se modifica el párrafo segundo del apartado 1a) del Anexo, que queda redactado como sigue:

“a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya celebrado la subasta y se haya dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos. En este último caso el deudor podrá decidir entre la continuación de la ejecución hipotecaria o acogerse a este Código, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponderle como de la sanción a la entidad.”

Segunda. Se modifica el apartado 2 del Anexo, que queda redactado como sigue:

“2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad deberá implementar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros deudores de la unidad familiar.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 95

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, para que indique su conformidad con la cantidad, que será la mayor entre las siguientes:

- i. Reducción en un 25 por cien.
- ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.
- iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.
- iv. Reducción equivalente a la diferencia entre el valor inicial de tasación en el préstamo originario y el valor actual de la vivienda si se hubiera depreciado, o bien entre el valor actual de la vivienda y el capital pendiente de amortizar si este último fuera mayor.

Realizada la quita, se volverá a establecer un plan de reestructuración que establezca una cuota mensual que en ningún caso supere el 50 % de los ingresos antes referidos.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo, podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargada posterior a la hipoteca.”

Tercera. Se modifica el apartado 3 e), que queda como sigue:

“e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya decretado adjudicación. No obstante, sí se será de aplicación cuando, habiéndose dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos para ello.”

Cuarta. Se añade la letra f) al apartado 3, con el siguiente redactado:

“f) Para los deudores comprendidos en el supuesto 9.ª del apartado 1b del artículo 3, y que tengan el uso exclusivo de la vivienda, caso de que el otro deudor siga incumpliendo con la ejecución del acuerdo judicial referente al pago de la hipoteca al finalizar el periodo de carencia, pese a haber sido notificado de su obligación, y concurra lo cuantificado en el delito de abandono de familia del artículo 227.1 del Código Penal, la entidad financiera renunciará a reclamar la deuda al deudor afectado, condonándole su parte, cuando sea el otro deudor quien no aceptara escriturar la dación en pago, siempre que tal deudor no justificara objetivamente que la dación en pago supusiera un perjuicio mayor al provocado por la deuda existente.”

Quinta. Se modifica el apartado 4, que queda como sigue:

“El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tendrá derecho a obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta u otra sociedad que haya obtenido el remate o la cesión, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 2 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 96

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo mínimo de doce años. Se podrá prorrogar anualmente durante tres años adicionales de mantenerse las condiciones de vulnerabilidad del arrendatario.”

Sexta. Se añade un nuevo apartado 4 Bis, que queda redactado como sigue:

“Si tras una primera reestructuración de la deuda, una vez finalizado el plazo de carencia, el deudor volviera a solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas, la entidad financiera deberá aplicar una segunda y última reestructuración siempre y cuando se mantenga la situación de riesgo de exclusión residencial.»

### JUSTIFICACIÓN

Dentro de los requisitos que enmarcan la aplicación de estas medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria, se proponen la modificación o supresión de una serie de medidas que modifican aquellos que impiden la aplicación del mismo espíritu de la norma a familias vulnerables; al impedirse la reestructuración pierden su vivienda por la insuficiencia clara de recursos.

### ENMIENDA NÚM. 98 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Tipo de enmienda: De adición. Se añade una nueva Disposición Adicional.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Tercera sobre medidas para evitar la pérdida de vivienda habitual en casos de dación, compensación o compraventa.

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por el artículo 3 m) de la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. A efectos de comprobar que dicha propuesta de alquiler social se corresponde con la establecida por esta ley, el afectado podrá solicitar informe de los Servicios Sociales competentes en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas en el artículo siguiente».

### JUSTIFICACIÓN

Obligación, fundamentalmente dirigida a entidades financieras, bancos, entidades intermediarias, para que, junto con los acuerdos y negocios jurídicos dirigidos a liberar de deudas inasumibles a los afectados (mediante, por ejemplo, la dación en pago, en sus diferentes variantes formales) se les ofrezca al propio tiempo un alquiler social a estas personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, y que no tengan alternativa habitacional, para que conserven esa vivienda abonando un precio o renta asequible y que sí estén en condiciones de abonar.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 97

Obviamente se trata, además de una medida que tiene, por objetivo último, prevenir eventuales situaciones injustas de desalojo o desahucio no deseadas ni social, ni económica, ni jurídica, ni humanitariamente, y que, por el contrario, fácilmente puede coadyuvar a su solución.

### ENMIENDA NÚM. 99 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición. Se añade una nueva Disposición Adicional Cuarta.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Cuarta: Obligación de alquiler social por parte de grandes tenedores.

1. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual, así como en aquellos procedimientos que se sustenten en los apartados 2.o, 4.o y 7.o del artículo 250.1 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

2. El contrato de alquiler social debe reunir como mínimo los siguientes requisitos:

a) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada o, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro domicilio no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

b) La duración mínima tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a siete años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y doce años si lo es una persona jurídica.

c) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,90 del IPREM, o el 15 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,90 del IPREM.

d) Dichas rentas no podrán ser fijadas por medio de bonificación y se garantizará el importe de la renta durante toda la duración del contrato, siempre que las circunstancias económicas del inquilino se mantengan dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial.

e) El arrendador debe asumir todos los gastos fiscales, los asociados a la comunidad de propietarios y todos los no imputables al inquilino, en atención a la especial singularidad de este tipo contractual de alquiler.

3. Comprobada la situación de riesgo de exclusión residencial y formulada la oferta de alquiler social, si la persona o unidad familiar afectada la rechaza se podrá iniciar el procedimiento judicial».

#### JUSTIFICACIÓN

Se impone a los grandes tenedores de vivienda la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables o en riesgo de exclusión residencial antes de proceder a su desalojo, tal y como si está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 98

Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para que corresponsabilicen, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda asequible, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España.

### ENMIENDA NÚM. 100 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición. Se añade una nueva Disposición Adicional Quinta.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Quinta: Medidas contra el sobreendeudamiento.

Uno. Dación en pago.

Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

“4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.

Antes de autorizar la dación en pago, el órgano judicial deberá comprobar que el valor de tasación del bien entregado no excede de la deuda total que se salda, en cuyo caso, deberá advertir de manera fehaciente al deudor con indicación de aquellos valores y tras ello, éste deberá confirmar por escrito su voluntad de continuar adelante con la entrega para saldar toda la deuda reclamada por el ejecutante.”

Dos. Responsabilidad limitada

A) Se modifica el apartado 1 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

“Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, la deuda restante, incluyendo intereses y costas, se entenderá completamente saldada a todos los efectos, no pudiendo iniciarse reclamación posterior de ningún tipo.”

B) El Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria, queda modificado como sigue:

1. Se modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:

“La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones. En el supuesto de recaer sobre la vivienda habitual del deudor, y en todos aquellos casos en que se pacte expresamente, su responsabilidad quedará limitada exclusivamente al bien hipotecado. En este caso la responsabilidad del

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 99

deudor la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.”

2. Se modifica el artículo 140, que queda redactado como sigue:

“No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga efectiva sobre la totalidad de los bienes del patrimonio del deudor. Para la validez de dicha cláusula deberá constar fehacientemente en el contrato de préstamo, y ser comprobado explícitamente por el Notario interviniente, y en su caso, por el tribunal que entienda del asunto, que el consentimiento del deudor a dicha cláusula se ha prestado libre y voluntariamente, que la entidad de crédito la ha negociado con él de forma transparente y nítida, incluyendo simulaciones, comparaciones y ejemplos prácticos de las obligaciones y responsabilidades contraídas por el deudor tanto en este supuesto como en el de responsabilidad limitada al bien hipotecado. En todo caso se identificará la parte de la deuda de la que responde cada bien hipotecado, quedando la vivienda habitual, en su caso, sólo ligada a esa parte de la deuda asignada y pudiendo entregarse en pago por la misma, lo que conllevará que se tenga por saldada esa parte del crédito.”

Tres. Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual

Se procederá, por vía notarial, a cargo de la acreedora, a la cancelación de la deuda de las personas físicas que se encuentren en situación de sobreendeudamiento tras la pérdida de la vivienda habitual, a partir del 1 de enero de 2008, como consecuencia ya sea de acuerdos de compensación, dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios o compraventas, o fruto de la subasta de una vivienda que tuvieran como causa de la enajenación la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Deudas vinculadas con la vivienda habitual.
- b) Encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, de conformidad con el artículo XX de la presente Ley.

Cuatro. Inembargabilidad de la vivienda habitual.

Se añade el apartado 2 al artículo 606 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

“2. Además de los anteriores bienes titularidad del ejecutado, tampoco será embargable la vivienda habitual de los avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado el crédito o préstamo sobre la vivienda habitual del ejecutado.

Es también inembargable la vivienda habitual del deudor hipotecario mientras existan otros bienes que se estime que puedan llegar a cubrir la deuda en el mismo plazo que el préstamo o crédito que se pretende ejecutar.”

Cinco. Cuantía inembargable para los ejecutados de su única vivienda.

Se añade un punto 6.º en el apartado 2 del artículo 607 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

“6.º Cuando el embargo proceda de deudas sobre la vivienda habitual de una unidad de convivencia, la cantidad inembargable se incrementará un 30 % del salario mínimo interprofesional por cada miembro de la unidad de convivencia que no disponga de ingresos superiores al salario mínimo interprofesional y no disponga de una vivienda en propiedad o sea adjudicatario de una vivienda pública.”

Seis. Derecho de retracto sobre crédito cedido

“Vendiéndose un crédito garantizado por la vivienda habitual del deudor, éste tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, los gastos que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 100

El deudor podrá usar su derecho dentro de los dos meses siguientes a la notificación de las condiciones esenciales de la cesión por parte del cesionario de conformidad con los artículos 1.526 y 1.527 del Código Civil.”

Se modifica el artículo 1.527 del Código Civil, que queda como sigue:

“El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación. No obstante, lo anterior, cuando el crédito cedido tuviere por garantía la vivienda habitual del deudor, el cesionario deberá notificar de forma fehaciente las condiciones esenciales de la cesión al deudor, quien quedará libre de la obligación si satisficiera al acreedor el precio de la cesión dentro de los dos meses siguientes a la notificación».

Siete. Derecho de retracto sobre crédito litigioso cedido

A) Se modifica el apartado 1 del artículo 540 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

“1. La ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado.

En el supuesto de sucesión procesal de la parte ejecutante, ésta deberá aportar el título por el que se sucede y acreditación del importe recibido por la cesión del crédito litigioso, aunque ésta estuviera incluida en una cesión global de cartera.

Una vez aportado, se dará traslado al ejecutado a fin de que manifieste en el plazo de nueve días su disposición de ejercer el derecho de retracto por el importe acreditado más los intereses legales correspondientes desde el momento de la transmisión, de conformidad con el artículo 1.935 del Código Civil, dictándole al efecto auto de archivo de la ejecución por disposición del derecho de retracto.

A estos efectos, las operaciones de titulización de activos realizadas a favor de fondos de inversión estarán sujetas a lo previsto en el presente artículo.

2. En caso de que el título objeto de ejecución verse sobre la vivienda habitual del deudor, el plazo que dispondrá éste para manifestar su disposición a ejercer el derecho de retracto, será de dos meses contados desde la notificación de las condiciones esenciales de la cesión”.

B) Se modifica el artículo 1.535 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, que queda redactado como sigue:

“Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde el momento en que se interponga una demanda y se siga un procedimiento judicial relativo al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. Dicho plazo se ampliará a dos meses a contar desde el momento en que el cesionario notificará al deudor las condiciones esenciales de la cesión, para el caso que el crédito esté garantizado por la vivienda habitual del deudor.”

Ocho. De las cláusulas y prácticas abusivas.

1. Los informes y dictámenes emitidos por el Banco de España sobre prácticas bancarias en la contratación de todo tipo de préstamos con consumidores, incluyendo sus recomendaciones, son vinculantes.

2. Los Tribunales españoles, conforme al Principio de primacía del Derecho de la Unión Europea, están vinculados por la normativa europea y por la Jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su interpretación del Derecho de la Unión Europea.

3. No se podrá proceder a la subasta de vivienda habitual sin previo pronunciamiento del juez sobre la abusividad de las cláusulas contenidas en el contrato de crédito hipotecario o similar. Declarada la abusividad de una cláusula, en todo tipo de procedimiento declarativo o ejecutivo, el juez ordenará la

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 101

eliminación de dicha cláusula del contrato evitando así cualquier tipo de vinculación de la misma con los consumidores, dejándola sin efecto y sin posibilidad de moderación conforme al Derecho de la Unión Europea. En tales supuestos, el Juez deberá ordenar la restitución íntegra de las cantidades percibidas indebidamente por dicha cláusula desde el inicio de su aplicación, así como los intereses correspondientes, con recálculo de cuadros de amortización si procede.

En todo caso, se deberá proceder a la revisión de todo el contrato y, como mínimo, se deberá pronunciar sobre las siguientes cláusulas del préstamo: afianzamiento, límites a la variabilidad del tipo de interés, tipo de interés referenciado al IRPH, comisión de apertura, imposición de gastos de constitución de hipoteca, intereses de demora y vencimiento anticipado.

4. Se procederá a la revisión tanto de los procedimientos de ejecución hipotecaria, así como de las subastas extrajudiciales llevadas a cabo a partir del 1 de enero de 2006 sobre viviendas habituales, en relación al posible carácter abusivo de cláusulas contenidas en los préstamos o créditos hipotecarios conforme al Derecho de la Unión Europea y a la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Dicha revisión de procedimientos podrá realizarse de oficio, mediante la declaración de nulidad de las cláusulas que procedan y la retroacción de las actuaciones en la medida necesaria, o a instancia de parte a través de los cauces del procedimiento declarativo ordinario. Esta revisión podrá ser instada en el plazo de cinco años a contar desde la publicación de esta Ley.

5. Se establecerán los mecanismos necesarios para informar a los organismos competentes en materia de consumo de las sentencias firmes en que se declara la nulidad de cláusulas abusivas a efectos de la apertura del correspondiente expediente sancionador.

Nueve. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria de La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

1. Se añade el apartado 5 al artículo 222, con el siguiente literal:

2.

“5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrá interponer demanda de revisión ante el Tribunal Supremo contra una resolución judicial firme, con arreglo a las normas procesales de cada orden jurisdiccional, cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos o el Tribunal de Justicia de la Unión Europea hayan declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus Protocolos o de las Directivas comunitarias, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión.”

3. Se modifica el apartado 1 del artículo 551, que queda redactado como sigue:

“1. Presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurren los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal, los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título y se haga un pronunciamiento previo de oficio de la posible abusividad de las cláusulas contenidas en el título ejecutivo, dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma.”

4. Se modifica el artículo 695, que queda redactado como sigue:

“1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.<sup>a</sup> Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.<sup>a</sup> Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 102

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.<sup>a</sup> En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.<sup>a</sup> El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

5.<sup>a</sup> La falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oír a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición por cualquiera de las causas anteriormente citadas mandará sobreseer y archivar la ejecución.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, o la desestimación de la oposición, podrá interponerse recurso de apelación, que tendrá efectos suspensivos.

5. En los procedimientos de ejecución de créditos con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del ejecutado, será preciso el nombramiento de procurador y abogado de oficio desde el momento que lo solicite el interesado.”

Se añade el apartado 2 al artículo 697, que queda redactada como sigue:

“Fuera de los casos a que se refieren los dos artículos anteriores, los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se suspenderán:

1. Por prejudicialidad penal, cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de esta Ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.

2. Por prejudicialidad civil, cuando se acredite la presentación de demanda en base a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación o el Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios.”

Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 670 de la LEC, que queda redactado como sigue:

“5. Los apartados anteriores no serán de aplicación cuando el bien objeto de subasta constituya la vivienda habitual del ejecutado. En este caso, únicamente podrá ser adjudicado a la postura que alcance el total valor de tasación a efectos de subasta que conste en el título ejecutivo, o La mejor postura que supere dicho valor.”

Se modifica el artículo 671 de la LEC, que queda redactado como sigue:

“Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe del total valor de tasación a efectos de subasta que constare en el título ejecutivo.

Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.”

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 103

Diez. Medidas tendentes a mejorar el acceso efectivo a una segunda oportunidad tras el sobreendeudamiento

El Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 143, que queda redactado como sigue:

“1. Las actuaciones y los procedimientos de ejecución contra los bienes o derechos de la masa activa que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos. Serán nulas cuantas actuaciones se hubieran realizado desde ese momento.

2. Para el caso que el deudor no disponga de alternativa habitacional o se encuentre en riesgo de exclusión residencial de conformidad con el artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, desde la fecha de declaración de concurso no se ejecutará ningún desahucio sobre la vivienda habitual.

3. El juez del concurso, a solicitud de la administración concursal, previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados en las actuaciones y los procedimientos de ejecución cuya tramitación hubiera quedado suspendida cuando el mantenimiento de esos embargos dificulta gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos.”

Dos. Se añade el apartado 3 al artículo 635, con el siguiente literal:

“3. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un mediador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente.”

Tres. Se modifica el artículo 638, que queda como sigue:

“1. Si el deudor persona natural no fuera empresario o el deudor persona jurídica no fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, la solicitud se presentará ante Notario del domicilio del deudor. Junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

2. Si el deudor persona natural fuera empresario o el deudor persona jurídica fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, aunque no estén inscritos, la solicitud se presentará o se remitirá telemáticamente al registrador mercantil correspondiente al domicilio del deudor, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

3. Si el deudor persona natural fuera empresario o si tuviera la condición de persona jurídica, la solicitud también podrá presentarse ante la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de España o ante cualquier Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación que, de conformidad con la normativa por la que se rija, haya asumido funciones de mediación, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.”

Cuatro. Se añade el apartado 3 al artículo 640, según el siguiente literal:

“3. En caso de que el deudor tenga reconocido el derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud remitirá oficio al Colegio de Abogados correspondiente a fin de que le sea nombrado un mediador concursal de oficio.”

Cinco. Se modifica el artículo 641, que queda redactado como sigue:

“1. La competencia para el nombramiento de mediador concursal, o en su caso para remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente para su nombramiento, corresponde al receptor de la solicitud.

2. El nombramiento del mediador concursal deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

3. En caso de que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud deberá remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 104

4. Si el nombramiento se efectuara por notario deberá constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si se efectuara por registrador mercantil, la resolución que dicte se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se efectuara por Cámara Oficial deberá constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación.

5. Si el nombramiento se efectuara por el colegio de abogados correspondiente al domicilio del deudor beneficiario del derecho a la justicia gratuita, una vez recibido el nombramiento el notario lo deberá hacer constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si quien recibiera el nombramiento fuese el registrador mercantil, éste se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se lo recibiese la Cámara Oficial, ésta lo hará constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación.”

Seis. Se añade el apartado 2 al artículo 642, según el literal siguiente:

“2. El mediador nombrado por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario de la justicia gratuita, deberá estar inscrito en la lista de mediadores de oficio del Colegio de Abogados. Reglamentariamente se deberá determinar la confección de dicha lista para su creación.”

Siete. Se añade el apartado 3 al artículo 645, según el literal siguiente:

“3. El mediador concursal designado de oficio por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, será retribuido por medio del colegio profesional y su retribución estará sujeta a los honorarios de los profesionales de oficio aprobados reglamentariamente por dicho colegio.”

Ocho. Se modifica el artículo 653, que queda como sigue:

“Si el deudor fuera persona natural, las actuaciones notariales o registrales descritas en este capítulo no devengarán retribución arancelaria alguna. Tampoco el deudor deberá hacerse cargo de los gastos en que se pudiera haber incurrido para el desempeño de las actuaciones notariales y registrales.”

Nueve. Se modifica el artículo 152, que queda como sigue:

“1. Desde la declaración de concurso quedará suspendido el devengo de los intereses, legales o convencionales.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los créditos salariales, que devengarán intereses conforme al interés legal del dinero y los créditos con garantía real que no recaiga sobre la vivienda habitual del deudor, que devengarán los intereses remuneratorios pactados hasta donde alcance el valor de la garantía.”

Diez. Se añade un nuevo artículo 667 bis:

“Art. 667 bis. Contenido especial de la propuesta de acuerdo en relación a los créditos con garantía real sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable o en riesgo de exclusión residencial. Se aplicará una quita especial al crédito con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable que cumpla con los requisitos de riesgo de exclusión residencial del artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, correspondiente al importe necesario para adecuar la cuota mensual del préstamo al 30 % de los ingresos netos de la unidad familiar.”

Once. Se añade el apartado 4 al artículo 709, según el siguiente literal:

“4. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un administrador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente.”

Doce. Se modifica el artículo 715, que queda redactado como sigue:

“En caso de concurso consecutivo a un acuerdo extrajudicial de pagos tendrán la consideración de créditos contra la masa, además de los establecidos con carácter general en esta ley, los gastos del expediente extrajudicial y los demás créditos generados durante la tramitación de ese expediente que hubieran tenido tal consideración si, en lugar de un acuerdo extrajudicial de pagos, se hubiera tramitado un concurso de acreedores, siempre que todavía no hubieran sido satisfechos y siempre y cuando el deudor no sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita.”

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 105

Trece. Se añade el artículo 415 bis, según el siguiente literal:

“Artículo 415 bis. Reglas especiales en relación a la vivienda habitual del deudor

1. En los casos en que el deudor o su unidad familiar o de convivencia no tenga una alternativa propia de vivienda o se encuentre dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial conforme a lo previsto en el artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, para que pueda proceder la liquidación de la vivienda habitual del deudor que constituya la garantía de un crédito con privilegio especial, el acreedor deberá acreditar que se ha ofrecido al deudor una propuesta de alquiler social en los términos del artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, siempre que el acreedor tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

Para ello, será requisito indispensable para proceder a la liquidación que el acreedor aporte informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del deudor, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado expresamente la oferta.

2. En cualquier caso, para la liquidación de la vivienda habitual del deudor se estará a lo dispuesto en los artículos 670.5 y 671 de la LEC en relación al precio mínimo de adjudicación de la vivienda habitual en subasta.

3. La liquidación de la vivienda habitual del deudor afecta a uno o más créditos privilegiados comportará la exoneración completa de la deuda no satisfecha a razón de dichos créditos, siempre y cuando el deudor cumpla con los requisitos para la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, de conformidad con el art. 487 de la presente Ley.

4. Celebrada la subasta y una vez dictado el Decreto de adjudicación, si transcurridos veinte días hábiles sin que se haya procedido a la formalización del alquiler social en los casos previstos en el apartado primero del presente artículo, se dejará sin efecto la subasta celebrada, así como la adjudicación efectuada.”

Catorce. Se modifica el artículo 491, que queda como sigue:

“1. Si se hubieran satisfecho en su integridad los créditos contra la masa y los créditos concursales privilegiados y, si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo, hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá a la totalidad de los créditos insatisfechos, exceptuando los créditos por alimentos.

También se extenderá, en el caso de los créditos con privilegio especial, al importe de los mismos que no haya podido satisfacerse con la ejecución de la garantía, salvo en la parte que pudiera gozar de privilegio general.

2. Si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo no hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá al setenta y cinco por ciento de los créditos ordinarios y a la totalidad de los subordinados.

3. En todo caso y de conformidad con el apartado 3 del artículo 415 bis, los créditos que pudieran subsistir en relación a los créditos privilegiados que recaigan sobre el bien que constituya la vivienda habitual del deudor una vez ésta haya sido enajenada, quedarán íntegramente exonerados.”

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 495, que queda como sigue:

“1. A la solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho acompañará el deudor una propuesta de plan de pagos de los créditos contra la masa, de los créditos concursales privilegiados, de los créditos por alimentos y de la parte de los créditos ordinarios que pudiera incluir el plan si el deudor no hubiera intentado un acuerdo extrajudicial de pagos previo al concurso. Respecto al 50 % de los créditos de derecho público clasificados con privilegio general, la tramitación de las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento se regirá por su normativa específica.”

Dieciséis. Se modifica el apartado 2 del artículo 497, que queda como sigue:

“2. Las solicitudes de aplazamiento o de fraccionamiento del pago del 50 % de los créditos de derecho público se regirán por lo dispuesto en su normativa específica.”

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 106

Diecisiete. Se añade el apartado 2 al artículo 502, según el literal siguiente:

“La exoneración de la cual se beneficie el deudor, afectará la responsabilidad que sobre dichos créditos tenían los obligados solidariamente con el deudor y/o sus fiadores o avalistas, quienes podrán invocar el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho obtenido por el deudor.”

Once. Transparencia de préstamos titulizados con garantía hipotecaria

1. Las entidades que titulasen derechos de crédito entre los que se encuentren préstamos cuya garantía sea la vivienda del deudor, deberán aportar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la relación detallada de activos titulizados que componen cada fondo de titulización, junto con los folletos y escrituras del fondo. Toda esta información deberá ser pública y fácilmente accesible.

2. En las ejecuciones hipotecarias y como prueba de legitimación activa, las entidades financieras deberán aportar a la demanda un certificado de que el préstamo no está titulizado.

Doce. Límites a la modificación del valor de tasación a efectos de subasta en la reestructuración de deudas hipotecarias.

Se añade un nuevo artículo 11.º a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que queda redactado como sigue:

En las novaciones modificativas de préstamos o créditos con garantía hipotecaria que recaiga sobre la vivienda habitual de los deudores o sus fiadores solidarios, el acreedor no podrá disminuir el valor de tasación a efectos de subasta, a menos que se haya pactado una contraprestación equivalente, que puede ser en forma de quita del capital pendiente o, en caso de existir varias garantías, retirando aquellas que sean vivienda habitual.

Trece. Protección al deudor frente a violencia económica de la anterior pareja en relación a la deuda hipotecaria.

Se agilizarán los trámites para la autorización judicial, al amparo del artículo 90 de la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria, cuando se refieran a la realización de las medidas del código de buenas prácticas o dación en pago sobre préstamos hipotecarios celebrados durante la vigencia de la sociedad conyugal, cuando el otro cónyuge se negare injustificadamente a ello, y el solicitante tuviera interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga, o bien exista delito probado de abandono de familia.

La acreditación de esta autorización judicial, una vez reseñada de forma suficiente y rigurosa por el Notario, será suficiente soporte para formalizar escritura válida y para la calificación positiva de su representatividad por parte del Registrador, al objeto de inscribirse en el Registro de la Propiedad, cumplidas el resto de reglas.

### JUSTIFICACIÓN

1. La dación en pago de la deuda contraída con el bien hipotecado tendría que ser la solución para la mayoría de los casos. De hecho, en gran parte de los países europeos no existe un procedimiento de ejecución hipotecaria como tal, ya que la constitución de la hipoteca en garantía del préstamo es suficiente para poderla ejecutar en caso de impago a través de la dación en pago.

En España, como la responsabilidad por la deuda no se limita al bien hipotecado, no interesa al prestamista la dación en pago, lo cual resulta una contradicción con el propio término jurídico de la dación en pago.

Por ello, se plantea una reforma transversal de la LEC, que implica no sólo la posibilidad de que el deudor pueda imponer una dación en pago de su deuda antes de la celebración de la subasta en un procedimiento de ejecución hipotecaria, sino también la responsabilidad limitada de la deuda al bien hipotecado; lo que de facto provocaría que la mayoría de ejecuciones hipotecarias no se iniciaran por parte del prestamista, sino que la dación en pago se produjera como una solución extrajudicial a plantearse incluso antes de interponer ninguna demanda.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 107

2. Inembargabilidad de la vivienda habitual de avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado personalmente un préstamo hipotecario sobre la vivienda del ejecutado.

En nuestro país hay muchas familias en que los padres tuvieron que avalar las hipotecas de sus hijos y que ha resultado que el Banco finalmente se ha quedado con la vivienda de los padres y de los hijos.

Esta medida pretende paliar este efecto dominó que deja a las familias en la más absoluta vulnerabilidad, prohibiendo embargar la vivienda de estos «padres» avalistas.

3. Debido al gran fenómeno de titulaciones y cesiones de activos que ha habido en España desde el año 2015, se propone incorporar el derecho de retracto de créditos (no sólo litigiosos), en aquellas cesiones, titulaciones y compraventas de créditos cuya garantía sea una vivienda habitual.

No tiene sentido para la ciudadanía que los grandes fondos de inversión compren créditos a precios irrisorios, los ejecuten y las familias se queden sin su vivienda habitual, pudiendo haber ejercido un derecho de retracto por el mismo precio, saldando así la deuda (estuviera discutiéndose en un Juzgado o no).

Con ello, además, contribuimos a que España deje de ser un país tan atractivo para que los grandes fondos de inversión vengan a especular con la vivienda pagando sus impuestos fuera.

4. Es importante cambiar las reglas de la subasta en cuanto a la vivienda habitual, subiendo el precio de adjudicación al 100 % de su valor, para precisamente ayudar a que la dación en pago sea una medida real y evitar la especulación con la vivienda a través de la subasta.

5. Es urgente e imprescindible que España transponga la Directiva europea 2019/1023 y se acometa un cambio de regulación en relación a la Segunda Oportunidad que la convierta en una herramienta verdaderamente útil para el ciudadano.

La escasa utilización por parte de la ciudadanía del procedimiento de Segunda Oportunidad desde su aprobación en el 2015 demuestra que la misma no es útil, por no garantizar la justicia gratuita para el usuario; un turno de oficio específico para esta materia tan concreta; por no proteger la vivienda habitual del deudor (básico para poder tener una segunda oportunidad real); por no garantizar la exoneración del 50 % del crédito público; por no afectar a los fiadores y avalistas, etc.

### ENMIENDA NÚM. 101 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición. Disposición adicional séptima.

Texto que se propone:

«Disposición adicional séptima: Obligación de las Administraciones Públicas de informar a la ciudadanía de los derechos reconocidos en esta Ley.

Conforme al art.105, b C.E y a los arts. 5.4, 5.5 y 6 de la Ley 19 / 2.013, 9 diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno:

La información sujeta a las obligaciones de transparencia de la Administración General del Estado será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados, estableciéndose los mecanismos adecuados para facilitar la accesibilidad, la interoperabilidad, la calidad, y la reutilización de la información publicada, así como su identificación y localización.

Toda la información será comprensible, de acceso fácil y gratuito, y estará a disposición de las personas con discapacidad en una modalidad suministrada por medios o en formatos adecuados de manera que les resulten accesibles y comprensibles.

Asimismo, las Administraciones públicas competentes habrán de publicar los planes y programas anuales y plurianuales en que se fijen objetivos concretos, así como las actividades, medios y tiempo

previsto para su consecución, siendo asimismo de obligada evaluación y publicación periódica su grado de cumplimiento y resultados».

### ENMIENDA NÚM. 102 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición. Se añade la disposición adicional séptima, régimen sancionador. Disposiciones generales del régimen de control y del régimen sancionador.

Texto que se propone:

«SECCIÓN PRIMERA. INSPECCIÓN Y MEDIDAS APLICABLES

Artículo xx. Inspección.

1. Es competencia y responsabilidad de los poderes públicos el control e inspección en materia de vivienda y de protección de quienes habitan una vivienda, a los plenos efectos de asegurar el efectivo derecho a la vivienda que se establece en la presente ley y la observancia de los deberes. Además, los poderes públicos dotarán de los recursos económicos necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ley.

2. Corresponde a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, urbanismo y consumo ordenar, regular y ejercer la inspección en dichas materias dentro del respectivo ámbito territorial.

3. A tal fin, las unidades administrativas de vivienda, urbanismo y consumo a las que se atribuyen esta función inspectora contarán con todas las facultades que la legislación de procedimiento administrativo y las legislaciones sectoriales permitan asumir a la Administración competente en estas materias, pudiendo además establecer reglamentariamente las funciones a desarrollar y los requisitos para su ejercicio. La unidad administrativa competente, además de la investigación relativa a las denuncias que reciba mediante el mecanismo habilitado al efecto, llevará a cabo actuaciones periódicas y sistemáticas de inspección de oficio para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley y cuantas disposiciones la complementen o desarrollen, y elaborará una memoria de actividad e informes sobre los resultados de su actuación y evaluación del grado de cumplimiento de los derechos y deberes en materia de vivienda y consumo.

4. El personal técnico al servicio de las administraciones públicas competentes al que se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en materia de vivienda tiene la condición de agente de la autoridad para el ejercicio de las funciones que les son propias.

Los hechos que constatan formalmente los agentes en actos de inspección, gozan, salvo prueba en contrario, de la presunción de veracidad a efectos probatorios, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos e intereses pudiesen señalar o aportar las personas interesadas.

A tales efectos, en el marco de las exigencias que establece el ordenamiento jurídico, estos agentes tendrán la potestad de realizar:

a) Todas las actuaciones imprescindibles para investigar y comprobar el cumplimiento de la normativa reguladora en materia de vivienda y consumo, y practicar las pruebas que resulten necesarias para tal fin, incluida la identificación de los posibles infractores, respetando en todo caso los derechos fundamentales de las personas interesadas.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, la propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y, en su caso, la propuesta de medidas de protección y de restablecimiento de la legalidad que proceda adoptar.

### Artículo xx. Información y colaboración.

1. Es obligación de las administraciones públicas y de las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, colaborar y proporcionar a los agentes inspectores los datos, informes, antecedentes, justificantes y cualquier otra documentación relevante que les sea solicitada por estos en el ejercicio de su función para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley y en cuantas disposiciones normativas la complementen o desarrollen, con los límites establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal.

2. Las administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de presuntas infracciones, así como para la indagación del grado de ocupación de las viviendas en los respectivos términos municipales.

3. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, energía eléctrica, gas y cualquier otro servicio de suministro, cuando sean requeridas, les facilitarán a las administraciones públicas competentes en vivienda los datos de los consumos de los edificios y viviendas, así como los relativos a los contratos de suministro firmados en su caso.

4. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles o a la gestión de arrendamientos proporcionarán a las administraciones públicas competentes en vivienda, cuando sean requeridas, los datos relativos a las condiciones de la transmisión o del alquiler de las viviendas con algún tipo de protección pública.

5. Sin óbice de poder ser comunicado o detallado en las cláusulas legales que mejor procedan, la aportación de los datos a que se refieren los apartados anteriores no requerirá el consentimiento expreso de las personas titulares.

6. Es obligación de los involucrados comparecer en las oficinas públicas cuando se les cite para aclarar las actuaciones de control e inspección, siempre que se haya intentado por los medios habituales y estos no hayan resultado suficientes.

7. Para la efectividad de las obligaciones previstas en la presente Ley, las administraciones competentes en materia de vivienda interesarán, cuando sea necesaria, la colaboración de las distintas fuerzas y cuerpos de seguridad.

### Artículo xx. Alta Inspección.

1. Corresponde al Gobierno y al Ministerio competente en materia de vivienda la Alta Inspección en derecho a la vivienda, para garantizar el cumplimiento de las facultades que le están atribuidas en materia de vivienda en las Comunidades Autónomas, la observancia de los principios y normas constitucionales aplicables y demás normas básicas que desarrollen el artículo 47 de la Constitución. Además, velará por el cumplimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los ciudadanos y ciudadanas en el ejercicio de sus derechos y deberes en materia de vivienda.

Igualmente verificará la adecuación de la concesión de cualquier subvención con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, a los criterios generales que establezcan las disposiciones del Estado.

2. En el ejercicio de las funciones de Alta Inspección, los funcionarios del Estado gozarán de la consideración de autoridad pública a todos los efectos, pudiendo recabar en sus actuaciones la colaboración necesaria de las autoridades del Estado y de las Comunidades Autónomas para el cumplimiento de las funciones que les están encomendadas.

3. El Gobierno regulará la organización y régimen de personal de la Alta Inspección, así como su dependencia. Asimismo, el Gobierno, consultadas las Comunidades Autónomas, regulará los procedimientos de actuación de la Alta Inspección.

### Artículo xx. Incoación de diligencias e instrucción de causa penal.

1. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecien por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de la normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa. Se permitirá audiencia a los interesados. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta Ley o normativas de desarrollo, resultaren indicios de delito o falta penal, el instructor u órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal, suspendiendo

el procedimiento administrativo sancionador una vez la autoridad judicial haya incoado el proceso penal que corresponda, si hay identidad de sujeto, hecho y fundamento. Por otro lado, las medidas administrativas que en cautela hubieran sido adoptadas para salvaguardar derechos fundamentales de personas afectadas se mantendrán en tanto la autoridad judicial se pronuncie sobre las mismas.

3. La suspensión del procedimiento administrativo sancionador se mantendrá hasta que la autoridad judicial dicte sentencia o resolución que ponga fin al procedimiento. En caso de que se concluya que no existe ningún delito, el procedimiento sancionador debe continuar con sujeción a los hechos que el tribunal haya declarado probados. En caso de que se produzca sanción penal, ello excluirá la imposición de la sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición de la situación anterior a la comisión de la infracción, así como de la exigencia de los daños y perjuicios irrogados a la Administración pública.

4. En ningún caso se impondrá una doble sanción por los mismos hechos y en función de los mismos intereses públicos protegidos, si bien deberán exigirse las demás responsabilidades que se deduzcan de otros hechos o infracciones concurrentes.

### Artículo xx. Ejecución forzosa.

1. Además de las sanciones previstas en la presente Ley, la Administración podrá adoptar las medidas necesarias para restablecer la legalidad vulnerada y el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. A tal efecto la ejecución de las resoluciones recaídas y el restablecimiento de la legalidad podrán efectuarse por cualquiera de las vías previstas en la legislación básica sobre Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

2. En la imposición de sanciones previstas en la presente ley se observarán supletoriamente los principios de potestad sancionadora previstos en el Capítulo III, Título Preliminar de la Ley 40 /2.015, 1 de Octubre, Régimen Jurídico del Sector Público y, en materia del procedimiento de naturaleza sancionadora, la Ley 39 /2.015, 1 de octubre, Procedimiento de Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como también , si así procediere con el mismo carácter supletorio, el régimen sancionador general sobre protección de consumidores contemplado en la Ley General de Defensa de Consumidores y usuarios y otras leyes complementarias aprobado por Real Decreto Legislativo 1 /2.007 , de 16 de Noviembre, y sin perjuicio de las competencias atribuidas por la normativa vigente a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones . El importe de las sanciones y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las responsabilidades contraídas podrán ser exigidas por los procedimientos de ejecución forzosa previstos en dicha ley, en tanto la persona infractora no enmiende la causa que motivó la sanción.

3. La primera multa coercitiva que se imponga para la ejecución forzosa no podrá superar el 20 % de la sanción impuesta o de la obligación contraída por responsabilidades. No podrá reiterarse en plazo inferior a 8 días y, en el caso de ejecución de obras, la periodicidad mínima de las sanciones sucesivas será de 15 días. Las siguientes multas coercitivas incrementarán un 10 % su cuantía hasta un máximo total del 50 % de la sanción, y en todas ellas con una cuantía mínima de 1.000 euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

4. Los procedimientos de ejecución forzosa podrán finalizar en caso de mutuo acuerdo si al menos la persona propietaria acepta voluntariamente el programa de actuaciones sobre la vivienda que pueda ofertarle la Administración competente.

### Artículo xx. Medidas aplicables.

1. Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente ley sujetas a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa.

2. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente —ya sea de la comunidad autónoma como del ente local— puede resolver mediante acuerdo motivado el archivo, la incoación del expediente sancionador o, si procede, la adopción de medidas junto al requerimiento, incluyendo las medidas provisionales que considere necesarias para evitar que continúe el daño ocasionado por la actividad presuntamente infractora o para asegurar la eficacia de la resolución final. Estas medidas serán compatibles con una garantía de protección de los derechos humanos y fundamentales recogidos en la Constitución, siendo prioritarias las actuaciones preventivas.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 111

3. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas provisionales:

- a) Las medidas de cautela, tanto en promociones de obra nueva como en actuaciones de rehabilitación o similares.
- b) La clausura de inmuebles.
- c) Otras medidas provisionales que, por la naturaleza de la infracción, se consideran necesarias, con el informe previo motivado.

4. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas de reconducción de la situación creada:

- a) La exigencia de obras a los promotores o propietarios.
- b) Las multas coercitivas no sancionadoras.
- c) La devolución del importe del sobreprecio.
- d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía.

5. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas sancionadoras:

- a) La inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección oficial o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.
- b) La suspensión, si procede, de la inscripción en registros de homologación.
- c) La imposición de sanciones.

6. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el expediente sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de los responsables de la actuación sancionada. No obstante, cabrá considerar la condonación de una parte de la multa si dichos daños y perjuicios son reparados dentro del plazo establecido.

7. La aplicación del régimen sancionador tendrá por finalidad principal contribuir a evitar ulteriores infracciones. Por consiguiente, las Administraciones públicas podrán arbitrar medios para proporcionar información al público sobre las sanciones impuestas, de oficio o a instancia de parte, en la medida que resulte compatible con la legislación sobre protección de datos.

Artículo xx. Medidas de cautela.

Estas medidas provisionales, tanto para promociones de obra nueva como en actuaciones de rehabilitación o similares, podrán consistir, entre otras, en:

- a) La suspensión total o parcial de las obras o trabajos que se realicen con incumplimiento de la normativa vigente, así como la retirada de maquinaria, materiales o productos de la obra
- b) La regulación o prohibición de alojamiento en función de la seguridad, así como el precinto de la obra o local. De afectar a personas en situación de vulnerabilidad se velará por un realojo adecuado.
- c) La interrupción de suministros de energía eléctrica, agua o gas, mientras no afecte a los derechos de personas en situación de vulnerabilidad, en cuyo caso se velará por garantizarlos desde un enfoque compatible con los derechos humanos.

2. La medida de suspender las obras supone su interrupción parcial o total y se acuerda si procede, cuando una vez transcurrido el plazo otorgado en el requerimiento a los promotores para que cumplan la normativa, estos no han dado cumplimiento a dicha normativa con la debida presteza. Estas suspensiones se levantan cuando se garantiza el cumplimiento de la normativa que la motivó. Mediante reglamento pueden establecerse las distintas formas de garantía aceptables.

Artículo xx. Clausura de inmuebles.

1. La autoridad competente, tanto de las comunidades autónomas como de los entes locales, puede ordenar la clausura de uno o varios inmuebles cuando exista una situación de riesgo para la seguridad de las personas.

2. La medida de clausura de inmuebles debe adoptarse previo apercibimiento a la propiedad y con audiencia a los ocupantes, salvo en caso de peligro inminente, y después de haberse cursado las órdenes

de ejecución previstas para conseguir la rehabilitación y la adecuación a las condiciones de habitabilidad, siempre que esta sea posible.

3. Se velará en todo caso por mantener los derechos básicos de las personas afectadas. En el caso de que haya ocupantes en los inmuebles, la resolución de clausura debe prever su realojamiento y debe determinar a quién corresponde asumir su carga, según los distintos supuestos regulados por la presente ley y por la legislación autonómica aplicable. En cualquier caso, no se llevará a cabo la medida hasta que el realojo de los ocupantes afectados se haya hecho efectivo».

### JUSTIFICACIÓN

La falta total de un régimen sancionatorio implica que no habrá consecuencias para quien no cumpla con la ley. Esto minará el efecto práctico que pueda tener.

### ENMIENDA NÚM. 103 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición Adicional xx. Desarrollo básico para la homologación de los agentes inmobiliarios

Uno. Los reglamentos de creación de los registros de homologación de los agentes inmobiliarios a que se refiere el artículo 30 deberán contener las condiciones de acceso, de formación, de actualización de conocimientos, de ejercicio de la actividad y detalle de obligaciones de naturaleza civil que deberán asumir frente a consumidores y usuarios. Serán de carácter obligatorio, de naturaleza administrativa y adscritos al departamento competente en materia de vivienda.

Dos. Con carácter básico, los agentes inmobiliarios, para poder acceder al registro, deberán:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de los servicios inmobiliarios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática, en cuyo caso deberá el agente responsable, persona física o jurídica, identificarse y acreditar una dirección física.

b) Estar en posesión de la capacitación profesional requerida. En caso de tratarse de personas jurídicas, la capacitación es exigible a los administradores o, en su caso, al Consejero Delegado del Consejo de Administración.

c) Constituir y mantener una garantía, con vigencia permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora hasta que las pongan a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía es preciso tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. Por vía reglamentaria pueden establecerse las modalidades que puede adoptar y los criterios de fijación del riesgo que debe cubrir dicha garantía. En el caso de los agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse por medio del colegio o asociación profesional a que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital que ha de asegurar la póliza debe determinarse por vía reglamentaria, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o bien, en el caso de los agentes colegiados o asociados, la póliza colectiva que tenga concertada el colegio o la asociación profesional a que pertenezcan.

Tres. La falta de inscripción en los registros de homologación no afecta a la validez de los contratos ni al resto de actuaciones que se hayan podido efectuar con la intervención del agente.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 113

Cuatro. El reglamento de los registros deberá concretar las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asientos, la renovación y la resolución de los mismos y los demás aspectos de funcionamiento.

Cinco. Los agentes inmobiliarios en el ejercicio de su actividad deberán:

a) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas, y no hacer referencias ni utilizar nombres, en ningún caso, que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a error respecto a la verdadera naturaleza de la empresa o establecimiento o de los servicios que prestan.

b) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda una nota de encargo que les habilite para hacer su oferta y publicidad, para percibir cantidades o para formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato. En cualquier caso, antes de iniciar la prestación del servicio requerido, deberán suscribir nota de encargo con su comitente.

c) No podrán hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros si no han suscrito antes la nota de encargo en la cual deben hacer constar necesariamente los siguientes datos:

- a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.
- b) La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.
- c) El plazo de duración del encargo.
- d) La descripción de la operación encomendada.
- e) La identificación de la finca o fincas, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza, incluidas las de naturaleza urbanística.
- f) El régimen de protección de la vivienda, en su caso.
- g) El precio de la oferta.
- h) Los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de una forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.
- i) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente debe consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo y no puede percibirse retribución de las dos partes que intervienen en la transacción por la misma operación, salvo que las partes hayan sido debidamente informadas al respecto.
- j) Los derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.
- k) Los datos relativos al certificado de eficiencia energética.

d) Los agentes inmobiliarios, antes de suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble, deben haber verificado los datos facilitados por los propietarios mandantes y la titularidad, cargas y gravámenes registrales del bien.

### JUSTIFICACIÓN

El mercado inmobiliario ha experimentado en los últimos años una importante evolución y en un momento en que las nuevas tecnologías irrumpen en todos los ámbitos, el sector dedicado a la actividad mediadora en la transacción en el que la presencialidad ha sido hasta ahora su elemento más identificativo, resulta necesaria la incorporación de criterios de transparencia con el establecimiento de medidas a las que deben sujetarse los operadores dedicados a esa tipo de actividad, sin que ello suponga la regulación de ninguna profesión.

Por dichas consideraciones las personas físicas o jurídicas que se dedican a prestar servicios relacionados con la transacción de bienes inmuebles deberán, en defensa de consumidores y usuarios, sujetarse, en el ejercicio de esa actividad, al cumplimiento de unos requisitos básicos que al mismo tiempo deben permitir que la adquisición o alquiler de una vivienda deje de producirse en un contexto de desprotección excesiva en comparación con la compra o el uso de cualesquiera otros bienes. A tales efectos, es indispensable disponer y crear registros de homologación de carácter obligatorio de los agentes inmobiliarios dedicados a la actividad de mediación en las transacciones inmobiliarias que se constituyen como instrumentos de garantía de responsabilidad ante los consumidores en tanto que

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 114

se potencian la seriedad y profesionalidad en el sector. De esta forma asimismo se complementa el artículo 3 de Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, y se desarrolla y cumplimenta la obligación contenida en el apartado b) del mismo artículo.. El incumplimiento de los requisitos básicos previstos requiere la incorporación del correspondiente régimen disciplinario, sin perjuicio de la remisión al régimen general de materia de consumidores y usuarios en lo que a las obligaciones de carácter contractual se refiere.

### ENMIENDA NÚM. 104 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Nueva disposición adicional.

Las viviendas de la Sareb serán cedidas gratuitamente a la administración autonómica correspondiente hasta saldar proporcionalmente la deuda financiada por el Estado para el rescate de las entidades bancarias.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 105 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Nueva disposición adicional.

Con el fin de evitar la especulación con la compra de las viviendas, se aplicará desde la entrada en vigor de esta ley una moratoria de 36 meses para la venta de viviendas a las personas físicas o jurídicas (entidades y empresas) extranjeras no residentes, o que no ostentaren esta condición de nacionalidad española con una anterioridad de un año a la compra del inmueble.

Esta prohibición no será de aplicación a:

- a) Las personas con permiso de trabajo en el Estado español durante un período mínimo de tres años anteriores al año en que se realizó la compra, y que no hayan comprado más de una propiedad residencial.
- b) A las personas exiliadas o refugiadas o en situación de vulnerabilidad acreditada, que no hayan comprado más de una propiedad residencial.
- c) Ciudadanos y ciudadanas sin nacionalidad española, con estatus de residente temporal válido, durante un periodo mínimo de cinco meses anterior a la comprar de la vivienda, Y que no hayan comprado más de una propiedad residencial.
- d) A las entidades cuyo objetivo sea el uso de social de esas viviendas.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 115

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 106 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Nueva disposición adicional.

Con el fin de acabar con el «flipping inmobiliario»; o, lo que es lo mismo, sacar un rápido beneficio de la venta de viviendas acabadas de comprar, se reglamentará en los tres meses posteriores a la aprobación de esta ley, un nuevo impuesto que penalice la venta de aquellas viviendas compradas en un plazo inferior a 18 meses antes de la nueva venta.

Este impuesto se aplicará progresivamente al incremento del precio de venta del inmueble respecto al precio que fue adquirido.

Este impuesto no será de aplicación en aquellos casos acreditados de cambios circunstanciales (ampliación de la familia, divorcios, cambios laborales, o emergencias económicas), siempre y cuando no se haya a procedido a la venta de otra vivienda durante los últimos 18 meses.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 107 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria segunda**.

### ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda Moratoria de lanzamientos.

Hasta transcurrido 1 año desde la entrada en vigor de esta Ley o hasta que se hayan desarrollado y se estén aplicando las medidas del artículo 6 y siguientes de la presente ley, no procederá el lanzamiento en todo proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o por impago de alquiler, o por precario cuando se trate de la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de riesgo de exclusión residencial y el demandante sea un gran tenedor de viviendas».

### JUSTIFICACIÓN

Esta moratoria es la manera más efectiva de que se empiecen a implantar las medidas que tiene que incorporar la Ley para evitar desahucios de familias vulnerables en manos de grandes tenedores, como el

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 116

alquiler social obligatorio; y además las asegura también para aquellos procedimientos de desahucios ya iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

### ENMIENDA NÚM. 108 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria cuarta**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición. Disposición Transitoria cuarta índices oficiales de referencia de precios del alquiler.

Texto que se propone:

«Los índices oficiales de referencia de precios del alquiler ya publicados por las administraciones competentes, las declaraciones de áreas tensionadas y las medidas aplicadas en las mismas, seguirán vigentes a los efectos de la presente ley, sin menoscabo de su revisión, conforme a lo establecido en su normativa reguladora.»

#### JUSTIFICACIÓN

Existen comunidades autónomas que ya cuentan con medidas de contención de rentas. Es imprescindible reconocer la competencia de las autonomías en este punto y proteger las medidas tomadas hasta ahora. En el caso de Catalunya actualmente hay millones de familias inquilinas que disfrutan de una regulación que les ha brindado seguridad y ha permitido reducir el peso que los alquileres tenían en el mes a mes. Por ello es fundamental que estas medidas continúen.

### ENMIENDA NÚM. 109 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición. Se añade una Disposición transitoria.

Texto que se propone:

«Disposición transitoria Primera. Cambio a régimen de arrendamiento de las viviendas de calificación definitiva para la venta no adjudicadas a la fecha de publicación de esta Ley.

En el caso de viviendas de protección pública existentes con calificación definitiva para venta pero que, a la fecha de publicación de esta normativa, no se hayan aún adjudicado, ya sea individualmente o por la totalidad de las viviendas de la promoción, conforme a esta planificación las Administraciones competentes procederán a tramitar el cambio de uso al régimen de arrendamiento, con las comunicaciones debidas al promotor o titular de la promoción, y con la posibilidad de cambio de titular a favor de la administración, así como de la ejecución del derecho de adquisición preferente».

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 117

### JUSTIFICACIÓN

Previsión correspondiente al tránsito de la antigua normativa a otra nueva, contemplando su adaptación a esta.

### ENMIENDA NÚM. 110 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición. Disposición Transitoria quinta. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos.

Texto que se propone:

«Con el objetivo de evitar que las entidades financieras obtengan un enriquecimiento injusto como consecuencia de los préstamos europeos obtenidos a raíz de la crisis económica de 2008, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España publicará la relación de entidades financieras beneficiarias de dichos préstamos y las cantidades concretas de los mismos.

Asimismo, se publicará qué cantidades aún no han sido retornadas por las entidades financieras.

El Gobierno del Estado deberá aprobar en un período de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley el reglamento que establezca la obligación por parte de estas entidades financieras de realizar las aportaciones económicas a favor del Estado para alcanzar el objetivo de vivienda pública establecido en la presente ley. El importe de dichas aportaciones económicas se corresponderá con el importe no devuelto de los préstamos y avales públicos europeos concedidos a raíz de la crisis económica del año 2008».

### JUSTIFICACIÓN

Consideramos que ésta es una muy buena medida para lograr el nivel de financiación en vivienda a través de los PGE que se requiere en España, teniendo en cuenta que las entidades financieras beneficiarias de estos préstamos cuentan hoy en día con un amplio parque de vivienda fruto de la crisis financiera y/o han especulado con él y han hecho negocio vendiéndolo a grandes fondos. Habida cuenta que gran parte de la problemática existente con la vivienda en España proviene de estas prácticas, la medida que se propone les responsabiliza también en la solución al problema.

### ENMIENDA NÚM. 111 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición. Disposición Transitoria Sexta. Registro público de vivienda vacía.

Texto que se propone:

«En el plazo de cinco meses desde la entrada en vigor de esta ley, las entidades financieras tendrán la obligación de facilitar al Ministerio de Vivienda, el listado de las viviendas titularidad de la entidad que se

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 118

encuentren vacías desde al menos un año antes de la publicación de la presente ley. Dicha información deberá facilitarse de forma periódica anual.

La misma obligación se extenderá a las SOCIMI, fondos de inversión y fondos de titulización de activos.

Esta información deberá ser recogida y publicada a través de un registro público de vivienda vacía por el Ministerio de Vivienda, el cual deberá actualizarse de forma anual».

### JUSTIFICACIÓN

La situación de la vivienda en España requiere de medidas que propicien una información pública y transparente para poder tomar medidas adecuadas para atajar el problema.

### ENMIENDA NÚM. 112 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De modificación.

De modificación. Disposición final primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Texto que se propone:

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

“Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido el plazo mínimo fijado en el artículo 9, el contrato de arrendamiento se prorrogará automáticamente por plazo de 7 años, o 12 años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que la parte arrendataria notifique con al menos dos meses de antelación su voluntad de no renovarlo, o bien la parte arrendadora notifique con al menos cuatro meses de antelación una excepcional necesidad de la vivienda, 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.

En este último caso, el arrendador y los posibles beneficiarios, habrán de carecer en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles y aptos para cubrir dicha necesidad de vivienda, y deberán ocupar efectivamente la vivienda antes de tres meses desde la entrega de la vivienda, so pena de la reposición o indemnización que se contempla en el apartado 3 del artículo 9 anterior.

En cualquier otro caso de excepcional necesidad de la vivienda por parte del arrendador, como para la entrega en dación en pago de deudas garantizadas con la vivienda habitual del arrendador u otras causas legítimas de resolución del contrato dentro de la exigencia de buena fe, habrá de estar acreditada una situación de fuerza mayor y, cuando proceda, el resarcimiento de daños y perjuicios.

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

### JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible brindar mayor seguridad a las familias inquilinas o unidades de convivencia de inquilinos. Por ello esta enmienda y la n.º 17 plantean la prórroga automática de los contratos de alquiler. El redactado actual no brinda una mayor seguridad, propone medidas que resultan insuficientes y de aplicación escasa.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 119

### ENMIENDA NÚM. 113 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

#### ENMIENDA

De modificación.

De supresión y modificación del apartado tres de la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

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

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

La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez ~~transcurridos dieciocho meses desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de XX de XXXX, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, o los sistemas de precios ya en uso por comunidades autónomas~~».

#### JUSTIFICACIÓN

La redacción actual del anteproyecto legislativo resultará en que la aplicación de las medidas se vea innecesariamente demorada, por ello la aplicación debe ser inmediata y en el caso de las comunidades autónomas que ya tenga índice de referencia éste podrá ser usado para la regulación.

### ENMIENDA NÚM. 114 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

#### ENMIENDA

De supresión.

De supresión en el punto 7 del apartado Tres de la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley ~~en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y 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 referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia~~».

#### JUSTIFICACIÓN

La redacción actual del Proyecto resultará en que la mayoría de los inquilinos no verá una reducción en su alquiler. La mayoría de inquilinos vive en pisos cuyo propietario tiene menos de diez viviendas. Por

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 120

ejemplo, en Barcelona, siete de cada diez inquilinos vive en un piso cuyo propietario tiene menos de diez viviendas, es decir, el 70 % de los inquilinos no se podría beneficiar. En caso de municipios en donde haya menos grandes tenedores, los beneficiados por una eventual bajada serán aún menos. Además, el Proyecto deja fuera de bajar los alquileres a los propietarios que son personas físicas, independientemente de la cantidad de pisos. Es decir, un propietario con 20 pisos, que ha amasado fortunas gracias a la burbuja de alquiler en los últimos años, no deberá bajar ni un euro su alquiler por esta regulación.

### ENMIENDA NÚM. 115 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

Disposición 1

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, queda modificada como sigue:

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

«2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo y vivienda: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Cumplimiento de la función social de la vivienda, Promoción y gestión de la vivienda asequible y de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad social, ambiental y financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.»

Disposición 2

En el apartado 1 del artículo 18, modificar: «... Las Comunidades Autónomas y Municipios 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».

#### JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible permitir a los municipios y CC. AA. el declarar las zonas tensionadas y modificar la LBLR para evitar conflictos jurídicos.

### ENMIENDA NÚM. 116 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 121

### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de viviendas.

Texto que se propone:

«Incentivos fiscales a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Uno. Quedan derogadas las Disposiciones finales tercera y séptima de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como los artículos 8, 9, 10, 10, 11, 12 y 13, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Dos. Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sus socios, que estén actualmente tributando por el régimen fiscal especial deberán pasar a tributar al régimen general, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley. En los casos en que se perciban rentas dentro del período impositivo en que la sociedad haya pasado a tributar por el régimen fiscal general, provenientes de una transmisión de inmueble formalizada en un período en que era de aplicación el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a períodos impositivos en los que resultó de aplicación el régimen especial se gravará según lo establecido en la Ley 11/2009. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009».

### JUSTIFICACIÓN

Las SOCIMIS han sido instrumentos financieros extremadamente negativos para el mercado de la vivienda y para las familias inquilinas en particular. Esta modificación plantea eliminar los amplios beneficios fiscales que hoy disfrutan, así como asimilarlas al régimen fiscal general.

### ENMIENDA NÚM. 117 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios a la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«Duración del contrato de alquiler.

Uno. Se modifican los artículos 9.1 y 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que quedan como sigue:

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a 7 años, o inferior a 12 años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato,

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 122

este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 7 años, o de 12 años si el arrendador fuese persona jurídica.

En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y el arrendatario esté en situación de riesgo de exclusión residencial, acreditada mediante informe emitido por los servicios sociales de su municipio, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente de forma automática por otra anualidad más, hasta que se disponga de alternativa de vivienda digna y adecuada.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

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

Tres. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de siete años 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, y cuando todos ellos carezcan en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles aptos para cubrir dicha necesidad de vivienda.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, acreditando que el arrendador, y el beneficiario en caso de familiar o cónyuge, sean un gran tenedor de vivienda y especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

### JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible brindar mayor seguridad a las familias inquilinas. Por ello esta enmienda plantea mayor duración a los contratos y la posibilidad de renovación automática del mismo a no ser que el propietario tenga necesidad familiar de hacer uso de la vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 118 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 123

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«El alquiler turístico.

Las administraciones competentes deben impulsar políticas orientadas a ordenar el arrendamiento turístico de viviendas. A tal fin, deben aprobar programas de inspección y velar de forma eficaz para que las viviendas para uso turístico tengan las correspondientes autorizaciones, eviten el desplazamiento de los residentes en la zona, velen por la convivencia y el carácter residual que a tal tipo de arrendamientos ha de corresponder en el entorno urbano residencial.

A fin de evitar el desplazamiento de los vecinos por un exceso de la oferta de alojamiento turístico, se establecerán regulaciones que limiten el número de plazas de alojamiento turístico, por distritos o barrios, sin que puedan suponer más del 2 % del número de habitantes en entorno urbano.»

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario limitar el impacto de las viviendas de uso turístico.

### ENMIENDA NÚM. 119 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratados de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

El alquiler de habitación.

Uno. Se añade el apartado 3 al artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

3. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento dentro de un edificio habitable que, no habiendo sido pactado por temporada ni uso turístico, recaiga sobre una habitación para su uso exclusivo e íntimo, siempre que satisfaga la necesidad permanente de vivienda de arrendatarios que no dispongan de otra vivienda y la parte arrendataria tenga acceso, aunque sea compartido, a todos los servicios necesarios para la habitabilidad (aseo, cocina).

Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes y, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II y IV de la presente Ley y, subsidiariamente, por las disposiciones del Código Civil».

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario regular el alquiler de habitaciones.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 124

### ENMIENDA NÚM. 120 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«Garantías adicionales a la fianza arrendaticia.

“Se modifica el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

1. En el arrendamiento de vivienda, el arrendador no podrá exigir como pacto al posible arrendatario la constitución de segundos titulares no residentes, avalistas, seguros de impago, depósitos bancarios u otra garantía adicional a la fianza.»

#### JUSTIFICACIÓN

Es necesario evitar el abuso en el uso de garantías.

### ENMIENDA NÚM. 121 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«Repercusión de honorarios de los agentes inmobiliarios.

Los honorarios correspondientes a las gestiones realizadas por agentes inmobiliarios o intermediarios, bien en operaciones de compra venta como en alquiler de inmuebles serán satisfechos por el vendedor o arrendador, respectivamente.

Los agentes inmobiliarios no podrán imputar ni repercutir honorarios ni comisiones a los arrendatarios o compradores que visiten alguna de las viviendas que gestionen, aunque ello conlleve posteriormente el alquiler o la compra de dicha vivienda.

Tampoco se permite la duplicidad de cobro de cualquier otro cargo contra arrendatarios o compradores cuando todo o parte de esa retribución se esté repercutiendo al arrendador o vendedor».

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 125

### JUSTIFICACIÓN

Control de honorarios.

### ENMIENDA NÚM. 122 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación ellos contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«De la actualización de la renta en los contratos de alquiler.

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

Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

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

### JUSTIFICACIÓN

El Índice de Garantía de Competitividad (IGC) fue introducido por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que modificó el artículo 18 y Disposición Adicional Primera de la LAU 29/94 para aplicar como índice distinto al IPC a los contratos de arrendamiento. En la propia Ley se justificaba en base a que «La práctica indexadora tiende a ser más generalizada en economías donde la inestabilidad macroeconómica, en particular una elevada inflación, erosiona el poder adquisitivo de los valores monetarios, de forma que se recurre a referenciar la evolución en el tiempo de tales valores a índices de precios como mecanismo de defensa.

Sin embargo, tal mecanismo genera efectos perversos. La indexación está en el origen de los denominados «efectos de segunda ronda». Cuando el precio de un bien o servicio aumenta, los índices de precios como el IPC suben, y esto supone un aumento automático en el precio de otros bienes simplemente porque están indexados a este índice. Ocurre así que un aumento del precio del petróleo o de un alimento

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 126

encarece, debido a su impacto en el IPC, el precio de bienes cuyos costes de producción no tienen una conexión directa con esos dos bienes.

La indexación, por tanto, tiende a generar una inflación más elevada y favorece su persistencia en el tiempo, aun cuando desaparece la causa inicial que generó el incremento de precios.

Este efecto inflacionista lo estamos sufriendo en la actualidad, donde consecuencia, no ya del petróleo, sino del encarecimiento de la energía eléctrica, se está produciendo un incremento progresivo y constante de los precios, lo que está generando un encarecimiento de los bienes básicos de consumo y con ello, un aumento de las dificultades de las familias para llegar a final de mes.

En el último mes el IPC ha llegado a situarse por encima del 6 %. (mes de enero un 6,7 %). Vincular la actualización de la renta de la vivienda al IPC implica dificultar aún más el acceso a la vivienda y el mantenimiento de la misma.

A este contexto hemos de añadir el agravante de que el IPC puede bajar, pero no así el precio de la renta puesto que las actualizaciones son acumulativas.

España es el más país de la zona Euro que destina más dinero de su salario a pagar una vivienda, por lo que vincularlo al IPC supone que momentos como los actuales de subidas generalizadas, las familias aún tengan que destinar una cantidad aun mayor de su presupuesto para mantener la vivienda, probándose de otras necesidades básicas, como pueda ser los suministros, la comida o la ropa tan necesarios en invierno.

Consideramos, que el IGC, no solo evita una inestabilidad de la renta, sino que contribuye a paliar los efectos negativos que se producen cuando se dispara el IPC. No hay que olvidar que el IGC, es además más estable pues se mueve en una franja entre el 0 y 2 %».

### ENMIENDA NÚM. 123 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«De las reparaciones urgentes en arrendamientos urbanos.

«La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue: El artículo 21.3 queda redactado en los siguientes términos:

‘3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador. Transcurrido un mes desde la comunicación al arrendador de la necesidad de reparaciones de la contempladas en el apartado 1 sin que el arrendador haya iniciado las mismas, el arrendatario podrá suspender en pago de la renta hasta que se realicen las obras necesarias».

#### JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible mejorar las condiciones en las que viven los hogares inquilinos, por ello proponemos esta enmienda para aumentar el poder de negociación y lograr mejoras que son tan necesarias.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 127

### ENMIENDA NÚM. 124 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«De las reparaciones urgentes en arrendamientos urbanos.

“La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue: El artículo 21.3 queda redactado en los siguientes términos:

‘3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador. Transcurrido un mes desde la comunicación al arrendador de la necesidad de reparaciones de la contempladas en el apartado 1 sin que el arrendador haya iniciado las mismas, el arrendatario podrá suspender en pago de la renta hasta que se realicen las obras necesarias».

#### JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible mejorar las condiciones en las que viven los hogares inquilinos, por ello proponemos esta enmienda para aumentar el poder de negociación y lograr mejoras que son tan necesarias.

### ENMIENDA NÚM. 125 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«De las condiciones generales de contratación en grandes tenedores.

“La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 11.2 queda redactado en los siguientes términos:

‘Los modelos de contratos de arrendamiento de los grandes tenedores de vivienda en arrendamiento, entendiéndose como tales a los titulares arrendadores de más de 8 viviendas, deberán ser depositados obligatoriamente por éstos en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización».

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 128

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario dar mayor transparencia y tener mayor control sobre los contratos de alquiler propuestos por los grandes tenedores.

### ENMIENDA NÚM. 126 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«De las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios.

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

2. El departamento competente llevará un registro de asociaciones y federaciones de arrendadores y de arrendatarios. Para inscribirse, estas asociaciones deberán hacer constar en sus Estatutos y cumplir efectivamente las funciones siguientes:

- a) Proporcionar contratos de alquiler tipo y recomendados, pudiendo incluir arbitraje.
- b) Informar, formar y asesorar en el ámbito de los arrendamientos urbanos, especialmente sobre los derechos y obligaciones de las partes y sobre el estado físico y jurídico de la vivienda (por ejemplo, cláusulas abusivas, imputación de gastos, fijación de renta / incrementos, consulta del estado registral de la finca, etc).
- c) Tener presencia en los órganos de consulta y participación en los que se reconozcan asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de los arrendadores y arrendatarios (como la adopción de un sistema de renta referenciada, Registro de malas prácticas arrendaticias).
- d) Ejercer las correspondientes acciones judiciales o extrajudiciales en defensa de sus socios, asociaciones o de sus intereses generales, colectivos o específicos (reclamaciones hacia los arrendadores / arrendatarios, comunidad de propietarios, Administración pública, etc.).
- e) Propiciar y participar en la resolución extrajudicial de conflictos (mediación/arbitraje) entre arrendadores y arrendatarios.
- f) Ser consultadas en audiencia en el procedimiento de elaboración de disposiciones generales que puedan afectar a los intereses que representan.
- g) Elaborar y colaborar en la elaboración de encuestas y estadísticas del sector.
- h) Integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan fines idénticos y ámbito territorial más amplio.

4. Las Cámaras de la Propiedad Urbana podrán desarrollar las funciones propias de las asociaciones de arrendadores.

5. El Departamento competente en materia de vivienda fomentará la constitución de asociaciones de arrendatarios e impulsará las políticas necesarias para contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el apartado 3».

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 129

### JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol fundamental que juegan las asociaciones de inquilinos.

### ENMIENDA NÚM. 127 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

De adición a la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«De las condiciones generales de contratación y las asociaciones de inquilinos.

“La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 16.3 queda redactado en los siguientes términos:

3. Así como, cuando se trate de condiciones de contratación relacionadas con el arrendamiento de viviendas, las asociaciones sin ánimo de lucro que tengan entre sus fines sociales la defensa del derecho a la vivienda y los intereses de las personas arrendatarias.»

### JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol que pueden jugar las organizaciones inquilinas en las condiciones de contratación.

### ENMIENDA NÚM. 128 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade un punto nuevo a la Disposición Final Primera, de Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que modifica la ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos en su artículo 3.

Ese nuevo punto queda redactado como sigue:

X. Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 130

3. Se entenderá por alquiler de temporada aquel contrato que satisfaga la necesidad de alojamiento provisional que tenga una motivación de brevedad explícita. Dicha motivación deberá acreditarse en el propio contrato y que en ningún caso podrá suplir la necesidad de vivienda habitual. La duración máxima no podrá ser mayor a seis meses.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 129 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final segunda**.

### ENMIENDA

De modificación.

De modificación del apartado Uno de la Disposición Final segunda de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de los inmuebles destinados a vivienda.

Texto que se propone:

«Uno. El tramo estatal de desgravación o reducción fiscal al arrendador de vivienda sólo será de aplicación:

a) cuando se trate de arrendamiento de vivienda habitual del arrendatario cuya renta sea inferior, en al menos un 15 %, a la del índice estatal de precios de mercado vigente en ese momento o, en caso de una zona de área tensionada, por debajo del precio de referencia.

b) cuando se trate de viviendas inscritas como vivienda de alquiler social».

### JUSTIFICACIÓN

Los beneficios fiscales planteados constituyen otro problema sin brindar una solución. Estos beneficios, un aumento hasta el 90 % en la bonificación de IRPF por alquileres si el precio del contrato baja más de un 5 %, difícilmente resultan atractivos para los pequeños propietarios (dado que ya disfrutan de amplios beneficios), sino que sería una opción atractiva para aquellos que hacen del alquiler su actividad principal. Esto trae problemas, porque este aumento en las bonificaciones supone un enorme esfuerzo fiscal, financiado por todas, dirigido a aquellos hogares y empresas de rentas más altas. El diseño de la regulación entonces aquí parece fallar en a quién protege, difícilmente sean las grandes empresas y grandes propietarios de mayores ingresos los que ahora precisan de ayudas fiscales.

### ENMIENDA NÚM. 130 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final cuarta**.

### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 131

De supresión y adición de la Disposición Final cuarta y adición de una nueva Disposición Final cuarta.

Texto que se propone:

«Disposición final cuarta. Suelo y derecho de superficie orientado al régimen de arrendamiento

Uno. Se modifica el artículo 20 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que queda redactado en los siguientes términos:

“Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título preliminar y en el Título I de este Real Decreto y todo lo enunciado en el Título I de la Ley de garantía del derecho a la vivienda, respectivamente, Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir de manera transparente y participada, en la ordenación territorial y urbanística, un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado mediante urbanización que no contradiga los necesarios criterios medioambientales y las exigencias que los informes previos al respecto impongan, al suelo estrictamente necesario para satisfacer las necesidades que, conforme a los fines de la política pública de vivienda, lo justifiquen, impedir toda especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública en arrendamiento que permita establecer su precio máximo en alquiler y otras formas de acceso a la vivienda no asimilables a la venta, como el derecho de superficie o cesión de uso.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 50 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 50 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género en la ordenación de los usos del suelo, los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

b) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.

c) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.

d) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.

e) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.

f) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 132

3. En los supuestos de solares destinados a la construcción de vivienda de protección pública que no hayan sido desarrollados, cuando exista demanda acreditada de vivienda, se establecerán las correspondientes sanciones a desarrollar reglamentariamente.»

### JUSTIFICACIÓN

Se adecúa la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana a los preceptuado por esta Ley estableciendo criterios básico orientados al régimen de arrendamiento, como el destino de suelo rural a urbano sólo el estrictamente necesario, la reserva de suelo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública en arrendamiento, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 50 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural y urbano, atendiendo a la perspectiva de género y a los riesgos derivados del cambio climático; se establece una nueva excepcionalidad suelo no esté asignado a uso predominantemente residencial, en zonas de acreditada demanda de vivienda, evitando que se destinen a la reducción de deuda comercial y financiera a los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo.

### ENMIENDA NÚM. 131 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

### ENMIENDA

De modificación.

De modificación de la Disposición Final quinta «Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil».

Texto que se propone:

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

‘4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación exacta del día y hora para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda...».

2. «Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 LEC y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedarían 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. 4.º la notificación se hará a quien se halle 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 aquélla, 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, y 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».

(Se suprime: «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»).

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 133

5. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, se remita, con suspensión del proceso, por la Letrada de la Administración de Justicia, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, oficio a los Colegios Oficiales de Abogados y Procuradores para que designen profesionales adscritos al Turno de Oficio que defiendan los derechos e intereses de los demandados de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Justicia Gratuita y sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos en ella establecidos en relación con la solicitud y concesión de este derecho.

6. ... sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones Públicas hasta que se hayan tomado por éstas todas las medidas que sean necesarias, hasta el máximo de sus recursos disponibles, para lograr la plena y efectiva realización del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible en favor y beneficio del hogar afectado, y fundamentalmente proveyendo de vivienda alternativa a las personas que puedan quedar sin techo como consecuencia de proceso de desalojo, desahucio o lanzamiento.

7. En todo procedimiento, antes de ordenar cualquier lanzamiento de personas en inmuebles que constituyan su domicilio habitual, el juez deberá dar audiencia a aquéllas para, en su caso, autorizar o denegar la medida atendiendo a las circunstancias concurrentes y con ponderación de los intereses en conflicto, asegurando que el desalojo no menoscaba la protección establecida en los artículos 10, 15, 18.1, 18.2, 39 y 47 de la Constitución y las garantías establecidas en los Tratados Internacionales suscritos por el Reino de España en materia de Derechos Humanos. Específicamente se deberá respetar el nivel de garantías ante desalojos establecidos en los Dictámenes del Comité DESC de Naciones Unidas, emitidos como resultado de Comunicaciones de casos de desalojos en España, incluyendo en su caso las medidas provisionales que se dicten por aquél órgano internacional durante su tramitación.

3. Se modifica el art. 549, por lo que el apartado quedaría redactado como sigue:

«Tres. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 549 LEC, que quedarían redactados 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, todo ello según el art. 440.5 LEC.

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.»

4. Se añade un nuevo apartado Quinto:

«Quinto. Se añade un nuevo apartado 5.º al artículo 440 LEC con la siguiente redacción:

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

5. Se añade un nuevo apartado Sexto:

«Sexto. Se modifica el artículo 675 LEC, que quedaría redactado como sigue:

2. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

3. 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 asistirlos en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 134

en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

4. 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.

5. El auto que resolviera 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».

6. Se añade un nuevo apartado Séptimo:

«Séptimo. Se modifica el apartado 1 del artículo 704 LEC, que quedaría redactado como sigue:

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

Transcurridos los plazos señalados, se procederá de inmediato al lanzamiento, fijándose día y hora exacta de éste, tanto en la resolución inicial como en la que acuerde la prórroga o como en cualquier resolución ulterior que acuerde el lanzamiento, aunque éste se haya intentado practicar con anterioridad».

### JUSTIFICACIÓN

En su mayoría, estas modificaciones tratan de asegurar la fijación de día y hora de lanzamientos. Se trata de impedir por ley fechas indeterminadas y abiertas de lanzamientos y desahucios, abarcando el mayor número de situaciones posibles sobre este particular; de esta forma entendemos que se protege, hasta sus últimas consecuencias, el principio constitucional de seguridad jurídica (art. 9.3 C.E.) y la plena salvaguarda del Derecho Fundamental a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 C.E.).

La modificación propuesta al apartado 1bis del art. 441 LEC (apartado Dos DF 5A), responde a que aún constatando y entendiendo que existen razonablemente actos procesales no susceptibles de recurso, a lo largo de la LEC, sin embargo, consideramos que ni la justicia material ni formal ha de consentir que incidentes que traen como resultado el desalojo de personas y que por tanto repercuten en un Derecho Humano (o en varios), máxime si se tratase de hogares o unidades con vivenciales en situación de vulnerabilidad o en riesgo de ello, puedan verse afectados radicalmente por una expresión tan contundente y absoluta de la normativa ritual y adjetiva: «contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno».

Consideramos que esta expresión merece ser eliminada por ser contraria al art. 24.1 de la C.E. y por ello al Derecho Fundamental de la tutela judicial efectiva: «... en ningún caso pueda producirse indefensión». Además, en protección contra los desalojos forzosos, el Dictamen DESC contra España 8.3 establece: «Para que el desalojo de personas sea compatible con el Pacto se requiere que la medida esté prevista por la ley, se realice como último recurso, y que las personas afectadas tengan previamente acceso a un recurso judicial efectivo en que se pueda determinar que la medida está debidamente justificada, por ejemplo, en el caso de que no exista un título legal de tenencia...» (E/C.12/66/D/37/2.018. Comunicación n.º 37/2.018 del 11/10/2.019).

En el mismo sentido la Recomendación general b) del Dictamen DESC invocado: «Asegurarse que las personas objeto de una orden de desalojo puedan objetar la decisión o apelarla para que las autoridades judiciales examinen la proporcionalidad entre el fin legítimo perseguido y la medida y sus consecuencias sobre las personas desalojadas, así como su compatibilidad con el Pacto, en todos los casos, incluyendo aquéllos de ocupación sin título legal».

En relación a la modificación del apartado 5 del art. 441 que se hace en la DF 5.<sup>a</sup> apartado Dos, es necesario garantizar el derecho de defensa de los demandados en situaciones de especial vulnerabilidad con profesionales adscritos al Turno de Oficio y de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Justicia Gratuita.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 135

En cuanto a la modificación del apartado 6 del art. 441 LEC (DF 5.<sup>a</sup> Dos), tiene su razón de ser en la coherencia expositiva con los postulados específicos contenidos en el Dictamen adoptado por el Comité DESC: Comunicación 37 / 2.018, de 11 /10 / 2.019:

«La protección contra los desalojos forzosos 8.1 ... Los Estados partes deben tomar todas las medidas que sean necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles.

El deber estatal de proveer vivienda alternativa en caso de necesidad 9.1 ... Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcionen otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda. El Estado parte tiene el deber de adoptar medidas razonables para proveer vivienda alternativa a las personas que pueden quedar sin techo como consecuencia de un desalojo, independientemente de si tal desalojo ocurre a instancia de las autoridades del Estado parte o de entidades privadas, como el propietario del inmueble 9.2. La obligación de proveer una vivienda alternativa a los desalojados que la requieran implica que, conforme al artículo 2 párrafo 1 del Pacto, los Estados partes tomen todas las medidas necesarias, hasta el máximo de sus recursos disponibles, para satisfacer este derecho. Los Estados partes pueden optar por políticas muy diversas para lograr ese propósito. Sin embargo, cualquier medida adoptada debe ser deliberada, concreta y orientada lo más claramente posible hacia el cumplimiento de este derecho, de la forma más expedita y eficaz posible. Las políticas de vivienda alternativa en el caso de desalojos deben ser proporcionales a la necesidad de las personas afectadas y la urgencia de la situación y deben respetar la dignidad de la persona...».

Y en muy similares términos se pronuncia el Dictamen contra España aprobado el 20 de junio del 2.017 en su 61.<sup>o</sup> período de Sesiones: Comunicación n.<sup>o</sup> 5 / 2.015 (Recomendación General n.<sup>o</sup> 21).

La modificación del apartado 7 del art. 441 LEC (DF 5.<sup>a</sup> Dos), responde a que a nuestro juicio así debiera entenderse un correcto, adecuado y preciso examen y evaluación de proporcionalidad por los juzgados y tribunales en materia de desalojos, desahucios y lanzamientos de vivienda, y por tanto su traslación a un texto legal tal como el presente del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, y todo ello conforme ha venido siendo emitido y formulado por los sucesivos Dictámenes del Comité DESC de N.U. referidos a asuntos tenidos lugar en España, como el E/C.12 /66 / D/27/2.018, Dictamen adoptado por el Comité DESC: Comunicación 37 / 2.018, del 11 /10 /2.019, que entre otras muchas resoluciones reiteran idéntico criterio.

España ratificó el pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), y con ello se obligó (según sus artículos 2 y 29.2) a adoptar medidas hasta el máximo de los recursos de que disponga para lograr progresivamente y por todos los medios apropiados la plena efectividad de los derechos reconocidos en el Pacto, y en concreto: «Se reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluido vivienda adecuada, y a una mejora continua en las condiciones de existencia» (artículo 11).

Los desalojos forzosos son *prima facie* incompatibles con el Pacto y sólo podrían justificarse en las medidas más excepcionales, y las autoridades competentes deberán garantizar que se lleven a cabo con arreglo a una legislación compatible con el Pacto y en observancia de los principios generales de razonabilidad y proporcionalidad entre el objetivo legítimo del desalojo y las consecuencias de éste sobre las personas desalojadas.

En idéntico sentido el Dictamen contra España aprobado el 20 de Junio del 2.017, en su 61.<sup>a</sup> Período de Sesiones (Comunicación n.<sup>o</sup> 5 /2.015): Recomendaciones Generales n.<sup>o</sup> 21:

«Retomamos Comunicación 37 /2.018, del 11 /10/2.019, Dictamen adoptado por Comité DESC:11.5 ... En efecto, el Juzgado no hizo un balance entre los beneficios de la medida en ese momento, en este caso, la protección del derecho a la propiedad de la entidad titular del inmueble, y las consecuencias que esta medida podría tener sobre los derechos de las personas desalojadas. El análisis de la proporcionalidad de un desalojo, por tanto, no sólo implica el examen de las consecuencias de la medida sobre las personas desalojadas, sino también la necesidad del propietario de recuperar la posesión de la propiedad. Será inevitable distinguir entre las propiedades de individuos que requieren la propiedad como vivienda ó para que les brinde su renta vital, y propiedades de entidades financieras, como es el caso actual. Encontrar que un desalojo no es una medida razonable en un momento concreto no significa necesariamente que no se pueda emitir una orden de desalojo contra los ocupantes. No obstante, los principios de razonabilidad y proporcionalidad pueden requerir que la orden de desalojo se suspenda o posponga para evitar exponer a las personas desalojadas a situaciones de indigencia u violaciones de otros derechos contenidos en el Pacto.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 136

### ENMIENDA NÚM. 132 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, 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. En presencia de menores de edad en el hogar, las Administraciones Públicas deberán emitir este informe obligatoriamente y como paso previo, para prevenir situaciones de vulnerabilidad en la infancia y la adolescencia».

#### JUSTIFICACIÓN

Save the Children considera que la ley de vivienda no aborda con la suficiente contundencia la protección de la infancia frente a los desahucios. Desde 2008 se han producido en España cerca de 700.000 desahucios y se estima que entre el 70 % y el 80 % afectan a familias con menores, según datos de la ONU. Urge, por tanto, una medida clave como la propuesta para proteger a los niños de los desahucios, que son la forma más extrema de exclusión residencial y pueden tener efectos irreparables sobre ellos.

### ENMIENDA NÚM. 133 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición, de un nuevo apartado cuarto a la Disposición Final quinta.

Texto que se propone:

«4. Se añade la despenalización del apartado segundo del artículo 245 del Código Penal en relación con la ocupación sin autorización de un inmueble, vivienda o edificio ajenos, que no constituyen morada, propiedad de grandes tenedores, fondos de inversión o personas.

#### JUSTIFICACIÓN

La línea jurisprudencial mantenida por la Audiencia Provincial de las Islas Baleares aplicando el principio de intervención mínima del derecho penal, y remitiendo a la discusión ante la jurisdicción civil de las ocupaciones no violentas de inmuebles, viviendas o edificios ajenos, desocupados, propiedad de entidades financieras y personas jurídicas.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 137

### ENMIENDA NÚM. 134 De don Carles Mulet García (GPIC)

El Senador Carles Mulet García (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final sexta**.

#### ENMIENDA

De adición.

De adición de una nueva Disposición Final Sexta a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Texto que se propone:

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

Uno. Se introducen los apartados 6o y 7o al artículo 685 LEC, con el siguiente literal:

“Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias

6. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

7. Será requisito de procedibilidad que el demandante aporte junto a la demanda informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado expresamente la oferta.

En caso de que la hubiera rechazado, el informe vendrá acompañado de la renuncia expresa del afectado firmada por él mismo, en la que manifestará estar informado que, con dicha renuncia, se activará la posibilidad de que se interponga contra él un procedimiento judicial en el que podrá haber una orden de desahucio.

La solicitud de informe al Ayuntamiento para determinar si una persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial obliga al Ayuntamiento a emitir el informe en un plazo máximo de un mes. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o la unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.”

Dos. Se introduce el apartado 4o al artículo 573.1 LEC, con el siguiente literal:

“Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias

4o Informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado la oferta. En caso de que la hubiera rechazado, se acompañará también la renuncia firmada en los términos establecidos en el artículo 685.7 de la presente ley»

Tres. Se introducen los apartados 60, 70, 80, 90, 100 y 110 al artículo 439 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial

6. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual en las que el arrendador

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 138

no haya ofrecido al arrendatario una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio arrendador requiriendo previamente la información al arrendatario y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario. En todo caso, se incluirán en este apartado y en las obligaciones que derivan del mismo aquellos contratos de alquiler social firmados al amparo del presente artículo cuyo plazo contractual expire.

7. En las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas o por expiración del plazo contractual en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado suspenderá el procedimiento y deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el arrendatario se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el pago o el realojo adecuado, no pudiéndose llevar a cabo el lanzamiento hasta que por parte de la Administración no se haya hecho efectivo el realojo.

8. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.o, 4.o y 7.o del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no haya ofrecido al demandado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al demandado y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago, o de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

9. En las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.o, 4.o y 7.o del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el demandado se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el realojo adecuado.

10. En los supuestos anteriores, será requisito de procedibilidad que el demandante aporte con la demanda informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique:

- a) si el arrendatario se encuentra en situación de riesgo de exclusión residencial.
- b) si la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia.
- c) si el arrendatario ha rechazado la oferta.

11. La solicitud de informe a los servicios sociales para determinar si la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a la que se refiere el presente artículo obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo máximo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 139

Cuatro. Se introduce un apartado 4o al artículo 556 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial

4.º En las ejecuciones que provengan de procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración contractual, o que se sustancian en los apartados 2o, 4o y 7o del artículo 205.1 de la presente Ley, también se podrá oponer la falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley. Una vez el Letrado de la Administración de Justicia haya tenido por formulada oposición a la ejecución, en la misma resolución ordenará la suspensión de ésta.»

### JUSTIFICACIÓN

Son requisitos de procedimiento civil para llevar a la práctica judicial rituaría el objetivo legal anteriormente subrayado:

Se impone a los grandes tenedores de vivienda, entidades financieras, bancos y entidades intermediarias la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, antes de proceder a su desalojo, tal y como sí está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios.

Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para corresponsabilizar, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda asequible, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España.

Y, en otros supuestos, en los que sí proceda en todo caso el desalojo locativo de la persona o familia afectada, si ésta/s es/son probadamente vulnerable/s o en riesgo de exclusión residencial, que se les procure por la Administraciones Públicas competentes, las ayudas sociales, económicas, o de alternativa habitacional que sean pertinentes.

---

El Senador Vicenç Vidal Matas (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 6 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—**Vicenç Vidal Matas.**

### ENMIENDA NÚM. 135 De don Vicenç Vidal Matas (GPIC)

El Senador Vicenç Vidal Matas (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo 4. Servicios de interés general.

Añadir al apartado 4.1:

d) Las actuaciones de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria para la reconversión de activos en Vivienda protegida o Vivienda asequible incentivada de acuerdo con los artículos 16 y 17 de la presente ley

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 140

### JUSTIFICACIÓN

Potenciar el derecho a una vivienda digna.

#### ENMIENDA NÚM. 136 De don Vicenç Vidal Matas (GPIC)

El Senador Vicenç Vidal Matas (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 18**.

### ENMIENDA

De adición.

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Añadir en el apartado 18.5:

d) La declaración total o parcial de las viviendas incluidas en el ámbito como «Vivienda asequible incentivada»

### JUSTIFICACIÓN

Potenciar el derecho a la vivienda digna.

#### ENMIENDA NÚM. 137 De don Vicenç Vidal Matas (GPIC)

El Senador Vicenç Vidal Matas (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional Nueva. Comisión de Estudio para la regulación de la compra de vivienda por parte de no residentes.

1. Por orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se creará una Comisión de seguimiento en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de esta ley, con el objeto de analizar la regulación de compra de viviendas por parte de viviendas no habituales y la compatibilidad con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

2. La Comisión deberá emitir en el plazo máximo de dos años, contados a partir de la entrada en vigor de esta ley, un informe razonado que incluya el análisis mencionado en el apartado anterior y sugerencias para la implantar dicha regulación.

3. A la luz de dicho informe Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana promoverá, en su caso, las modificaciones que consideren convenientes.

### JUSTIFICACIÓN

Solucionar la cuestión de la compra por parte de no residentes en territorios como las Illes Balears con una gran emergencia habitacional.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 141

### ENMIENDA NÚM. 138 De don Vicenç Vidal Matas (GPIC)

El Senador Vicenç Vidal Matas (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición final nueva:

Modificación del texto del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria.

En el artículo 17 Objeto social. se añade un nuevo apartado 3:

3. La gestión de los activos de la SAREB tiene como finalidad su reconversión en Vivienda protegida o Vivienda asequible incentivada de acuerdo con los artículos 16 y 17 de la Ley por el derecho a la vivienda.

#### JUSTIFICACIÓN

Potenciar el derecho a una vivienda digna y asequible.

---

### ENMIENDA NÚM. 139 De don Vicenç Vidal Matas (GPIC)

El Senador Vicenç Vidal Matas (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Añadir:

Disposición final nueva.

Beneficios del Patrimonio Público Inmobiliario enajenado de los Ministerios de Defensa e Interior.

1. Las viviendas que integran Patrimonio Público Inmobiliario enajenado de los Ministerios de Defensa e Interior y de sus organismos dependientes se reconvertirá en Vivienda protegida de acuerdo con el artículo 16 de la presente Ley

2. Los Beneficios del Patrimonio Público Inmobiliario no residencial enajenado de los Ministerios de Defensa e Interior y de sus organismos dependientes se destinará políticas públicas de vivienda

3. En el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de esta ley se modificará el texto del Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa de acuerdo con los apartados 1 y 2 de esta disposición.

#### JUSTIFICACIÓN

Destinar la propiedad militar a las necesidades sociales.

---

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 142

### ENMIENDA NÚM. 140 De don Vicenç Vidal Matas (GPIC)

El Senador Vicenç Vidal Matas (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición final nueva:

El apartado 2.b del artículo 63, de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

b) La adquisición de bienes inmuebles en España con una inversión de valor igual o superior a 500.000 euros por cada solicitante.

#### JUSTIFICACIÓN

Las Golden Visa son un instrumento nada óptimo para la construcción de una sociedad igualitaria.

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 23 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—**Fernando Clavijo Batlle**.

### ENMIENDA NÚM. 141 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Al artículo 1.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 1. Objeto de la ley.

#### JUSTIFICACIÓN

«No se vislumbra su relación con el artículo 149.1.13.º CE u otros títulos competenciales del Estado», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido, el 27 de enero de 2022, por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

No tiene encaje en las competencias exclusivas del Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 143

### ENMIENDA NÚM. 142 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

#### JUSTIFICACIÓN

«El artículo 2 contiene un largo listado de los fines comunes de las políticas públicas de vivienda con numerosas remisiones a la propia ley y formulados en unos términos abiertos que no concuerdan con la concreción propia de unas condiciones básicas de ejercicio del derecho porque, además, se predicen de los poderes públicos en la formulación de sus políticas sin que ello afecte en modo alguno al ejercicio del derecho a la vivienda ni se advierta una conexión suficiente con las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

### ENMIENDA NÚM. 143 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 3. Definiciones.

#### JUSTIFICACIÓN

«Las definiciones del artículo 3 adolecen de gran inconcreción e imprecisión en lo que atañe a ciertos conceptos, como el de infravivienda [artículo 3 b)], de vivienda digna y adecuada y de condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero [artículo 3 c) y d)], o al establecer los deberes del ciudadano en relación con las actuaciones de conservación, reparación, o mejora de la vivienda [artículo 9 b)]», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Así mismo añade el informe 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».

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 144

### ENMIENDA NÚM. 144 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 4. Servicios de interés general.

#### JUSTIFICACIÓN

«No encaja en absoluto en el artículo 149.1.1.º CE por razones obvias», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

No guarda relación con las competencias exclusivas del Estado 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.

### ENMIENDA NÚM. 145 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 6**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 6. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.

#### JUSTIFICACIÓN

«Su apartado 1 reconoce el derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, pero nada añade al artículo 47 CE, salvo la alusión al uso. Ni siquiera menciona el acceso a la misma, como el artículo 1.1. Hecho esto, se remite a la legislación y normativa vigente. Es decir, no crea ninguna condición básica de ejercicio, excepto que se entienda por tal la mera reproducción de la previsión constitucional. Lo mismo se puede decir en lo que toca al artículo 149.1.13.º CE.», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

No tiene encaje en las competencias exclusivas del Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

### ENMIENDA NÚM. 146 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 145

### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

### JUSTIFICACIÓN

«La letra a) reitera el derecho del artículo 47 CE con remisión al propio anteproyecto, mientras que las b), c) y d) son derechos que tienen como destinatarias a las Administraciones públicas competentes sobre información, inscripción en los registros de demandantes de viviendas y participar en programas públicos de vivienda en los términos y condiciones establecidos en su normativa reguladora. Unos derechos que ya existen en la legislación autonómica y sobre los que el anteproyecto no añade ni precisa nada estimable», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

---

### ENMIENDA NÚM. 147

#### De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 9**.

### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 9. Deberes del ciudadano en relación con la vivienda.

### JUSTIFICACIÓN

«El artículo 9 tiene por objeto los deberes, nuevamente, de los ciudadanos, hacia el parque de vivienda y la propia vivienda que, si en este caso podrían considerarse condiciones básicas, ya están comprendidos en las normas civiles de carácter general», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

---

### ENMIENDA NÚM. 148

#### De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 10**.

### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: facultades.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 146

### JUSTIFICACIÓN

«Puede chocar con la exclusividad autonómica en materia de vivienda», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Además de conculcar competencias de las comunidades autónomas, lesiona el derecho a la propiedad privada e individual de los propietarios de viviendas.

### ENMIENDA NÚM. 149 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 11**.

### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 11. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas.

### JUSTIFICACIÓN

«Puede chocar con la exclusividad autonómica en materia de vivienda», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Así mismo, añade el informe, «lo pretendido supone una alteración del entendimiento de la propiedad privada de la vivienda y la parcial derogación del artículo 348 del C.c. 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 resumen, además de conculcar competencias de las comunidades autónomas, lesiona el derecho a la propiedad privada e individual de los propietarios de viviendas.

### ENMIENDA NÚM. 150 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 12**.

### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

### JUSTIFICACIÓN

«Formula mandatos sobre su elaboración y aprobación, prevé la posibilidad de que las administraciones públicas redacten planes plurianuales, contempla la colaboración en el diseño y la financiación de los planes autonómicos, la definición de cartas de servicios de acuerdo con la legislación autonómica o la priorización

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 147

de la atención y ayuda a las personas con mayor vulnerabilidad social y económica. En sentido análogo, se contempla el compromiso con la accesibilidad universal, con alusión a las personas con discapacidad o de avanzada edad, las situaciones de especial vulnerabilidad que, de un modo u otro, ya están presentes y se aplican en las Comunidades Autónomas que cuentan con abundante legislación al respecto o que se deducen de otras leyes.», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

### ENMIENDA NÚM. 151 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

#### JUSTIFICACIÓN

«Junto con nuevas llamadas a la legislación autonómica, se establecen obligaciones de distinta importancia. Destaca la del artículo 15.1 d), donde se fija en un 50 % la reserva de suelo para vivienda a algún régimen de protección pública de alquiler, salvo casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social. Esta determinación, que se hace bajo los títulos que examinamos, limita las competencias autonómicas por más que deje abierta la puerta a ciertas excepciones, 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 149.1.13.º CE.», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

### ENMIENDA NÚM. 152 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 16**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 16. Vivienda protegida.

#### JUSTIFICACIÓN

«Casa mal con el artículo 149.1.1.º CE.», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 148

No guarda relación con las competencias exclusivas del Estado 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.

---

### ENMIENDA NÚM. 153 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 17. Vivienda asequible incentivada.

#### JUSTIFICACIÓN

«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», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

---

### ENMIENDA NÚM. 154 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 18**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

#### JUSTIFICACIÓN

«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», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 149

### ENMIENDA NÚM. 155 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 27**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

#### JUSTIFICACIÓN

«El Título IV, se dedica a los parques públicos de vivienda de las Administraciones Públicas, una figura ya existente en algunas Comunidades Autónomas»; «Previsiones redundantes de las adoptadas por algunas Comunidades Autónomas que no cabe encuadrar en el artículo 149.1.1.º 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 149.1.13.º CE», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

### ENMIENDA NÚM. 156 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 28**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 28. Criterios básicos de gestión del parque público de vivienda.

#### JUSTIFICACIÓN

«El Título IV, se dedica a los parques públicos de vivienda de las Administraciones Públicas, una figura ya existente en algunas Comunidades Autónomas»; «Previsiones redundantes de las adoptadas por algunas Comunidades Autónomas que no cabe encuadrar en el artículo 149.1.1.º 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 149.1.13.º CE», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Asimismo añade el informe que «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».

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 150

Corresponde a las administraciones públicas competentes en materia de vivienda (comunidades autónomas), la regulación de la gestión de los mismos y, dentro de esta, los criterios de enajenación, entre otros.

---

### ENMIENDA NÚM. 157

De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 29**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 29. Destino de los parques públicos de vivienda.

#### JUSTIFICACIÓN

«El Título IV, se dedica a los parques públicos de vivienda de las Administraciones Públicas, una figura ya existente en algunas Comunidades Autónomas»; «Previsiones redundantes de las adoptadas por algunas Comunidades Autónomas que no cabe encuadrar en el artículo 149.1.1.º 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 149.1.13.º CE», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

---

### ENMIENDA NÚM. 158

De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 30**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.

#### JUSTIFICACIÓN

«Los artículos 30 y 31 se superponen, de nuevo, a la detallada legislación vigente sobre información precontractual y contractual en materia de consumo que, por otro lado, no deroga», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 151

### ENMIENDA NÚM. 159 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 31**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión del artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

#### JUSTIFICACIÓN

«Los artículos 30 y 31 se superponen, de nuevo, a la detallada legislación vigente sobre información precontractual y contractual en materia de consumo que, por otro lado, no deroga», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

### ENMIENDA NÚM. 160 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Texto propuesto:

Se propone la adición de una nueva disposición adicional en los términos siguientes:

«Disposición adicional tercera.

El régimen jurídico y las condiciones de acceso de aquellas viviendas resultantes de actuaciones públicas de reposición, y las destinadas a hacer efectivo el derecho de realojo, cuando vayan a ser calificadas de protección, serán los regulados en la normativa autonómica.»

#### JUSTIFICACIÓN

Se plasma la competencia de las comunidades autónomas para regular el acceso de aquellas viviendas resultantes de actuaciones públicas de reposición, y las destinadas a hacer efectivo el derecho de realojo, cuando vayan a ser calificadas de protección.

Pretende aclarar la competencia para establecer el régimen jurídico aplicable ante situaciones como por ejemplo, entre otros, en el caso de la reposición de las viviendas de «Las Chumberas» en el municipio de San Cristóbal de La Laguna en la isla de Tenerife.

### ENMIENDA NÚM. 161 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 152

### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión de la Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

### JUSTIFICACIÓN

«Siendo tema constitucionalmente sensible, tiene un alcance limitado y un farragoso contenido. 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.», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Añade además el informe que «Y a ello se añade 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. No incorpora el expediente remitido, por lo tanto, la información necesaria para poder determinar si la incidencia que se produce por la aplicación de las medidas incorporadas al anteproyecto en los derechos a la propiedad privada o la libertad de empresa es proporcionada en su triple dimensión de medidas necesarias, medidas idóneas y medidas razonables (o estrictamente proporcionadas)».

Esta ley no propone medidas para incentivar la promoción y construcción de nuevas viviendas que amplíen el actual parque público, al contrario estas medidas desincentivadoras van a frenar la construcción de nuevas viviendas.

En resumen, contiene medidas que no guardan proporcionalidad ni garantizan ninguna efectividad ni relación con la finalidad pretendida además de ser medidas que lesionan el derecho a la propiedad privada e individual de los propietarios de viviendas.

### ENMIENDA NÚM. 162 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final tercera**.

### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión de la Disposición final tercera. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

### JUSTIFICACIÓN

Penalizan de manera injustificada y desorbitada al titular de dos o más inmuebles cuando establece que los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto, pudiendo incrementarse incluso hasta el 100 por ciento, en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 153

En experiencias similares de imposición de precios o de incremento de cargas impositivas al arrendador se ha producido un efecto contrario: la retirada de viviendas del mercado del alquiler y en algunos casos más economía sumergida y especulación.

### ENMIENDA NÚM. 163 De don Fernando Clavijo Batlle (GPN)

El Senador Fernando Clavijo Batlle (GPN), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Texto propuesto:

Se propone la supresión de la Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

#### JUSTIFICACIÓN

«Tiene, también, una farragosa regulación, susceptible de no pocos conflictos a decidir en sede jurisdiccional civil. 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. Realmente, la normativa analizada no hace sino generalizar las situaciones y la regulación a que dio lugar la excepcional situación derivada de la pandemia contenida en los Reales Decreto-ley 11/2020 de 31 de mayo y 16/2021 de 3 de agosto que ahora se proyecta sobre todos los procesos verbales del artículo 250.1.1o, 2o, 4o y 7o susceptibles de ocasionar el lanzamiento de la vivienda habitual del demandado. Es el propietario privado quien soporta el derecho de su incumplidor inquilino al disfrute de una vivienda digna y adecuada, en este caso del derecho a la conservación gratuita del inquilinato, contrato estructuralmente oneroso.», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Se justifica la okupación de viviendas. Dar carta blanca a la okupación lesiona el derecho a la propiedad y, entre otras cosas, va a obligar al propietario a tener que asumir gastos por una vivienda ocupada. Como ejemplo, en Canarias en los casos de okupación de viviendas sociales, personas con familias, con hijos y en situación de vulnerabilidad que llevaban años esperando una casa, no entienden que se proteja a alguien que entra, tira la puerta y la okupe, y quienes han respetado la ley y el turno correspondiente sigan sin tener vivienda.

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 27 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—**José Manuel Marín Gascón, Yolanda Merelo Palomares y María José Rodríguez de Millán Parro.**

### ENMIENDA NÚM. 164 De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 154

### ENMIENDA

De modificación.

— Se propone la modificación del expositivo I de la exposición de motivos. Su redacción debe decir:

[...]

~~Es lógico que,~~ 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.

[...]

~~Por su parte, las Agendas Urbanas internacionales prestan especial atención, también, a la vivienda y, en concreto, la Agenda Urbana Española, alineada con estas y con los objetivos de desarrollo sostenible que proclama la Agenda 2030, reclama la promoción de medidas y la adopción de políticas en materia de vivienda que respalden la realización progresiva del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada, a precios asequibles; que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia, especialmente en materia de género; que impidan los desalojos forzosos arbitrarios y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar erradicando el fenómeno del sinhogarsimo, de quienes padecen situaciones de vulnerabilidad, de los grupos sociales con bajos ingresos y especiales dificultades y de las personas con discapacidad; a la vez que propician la participación y la colaboración de las comunidades y de todas las personas interesadas. Estas nuevas Agendas, tanto nacional, como internacionales, muestran a los Estados y demás escalones de Administración Pública la necesidad de reconocer la función social del suelo y de la vivienda y su compromiso a favor de una amplia gama de opciones de creación de vivienda, de promoción de diversos tipos de tenencia y de enfoques centrados, en suma, en las personas. Todo ello en el marco de una visión inclusiva de los asentamientos humanos.~~

[...]

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica dirigida a suprimir valoraciones políticas.

### ENMIENDA NÚM. 165

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 155

— Se propone la modificación del expositivo III de la exposición de motivos. Su redacción debe decir:

III

[...]

Para avanzar en el cumplimiento de estos objetivos, la Ley se estructura en cinco títulos y contiene 28 ~~36~~ artículos, tres ~~seis~~ disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y siete ~~nueve~~ disposiciones finales [...].

En el título I, se regulan aspectos esenciales del derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada, recogiendo el estatuto básico del ciudadano en relación con la vivienda, así como el régimen jurídico básico del derecho de la propiedad de vivienda, definiendo las facultades y deberes que comporta. ~~Entre otros aspectos, en zonas de mercado residencial tensionado se introduce un deber legal de información por parte de los grandes tenedores, a requerimiento de la Administración competente en materia de vivienda, con objeto de asegurar el cumplimiento de los deberes asociados al derecho de propiedad de vivienda, especialmente en estos entornos en los que debe evitarse prácticas de retención y desocupación indebidas, que podrían tener efectos muy negativos en el mercado residencial a nivel local.~~

~~En este contexto, se entiende la definición de carácter general del concepto de «gran tenedor», como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial. Si bien, se especifica que tal definición general podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado, pudiendo alcanzar a titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial que estén ubicados en dichos entornos.~~

~~En todo caso, las definiciones recogidas en la ley se establecen a los efectos de dispuesto en la propia ley, respetando en todo caso las definiciones existentes o las que pudieran adoptarse en el marco de las legislaciones de las comunidades autónomas sobre esta materia.~~

~~A través de todo ello se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de mercado residencial tensionado, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, desde los poderes públicos, la falta de oferta de vivienda tal situación. No puede dejar de reconocerse que buena parte de estos contenidos normativos ya se encontraban presentes, de una u otra forma, en algunas leyes autonómicas, pero es precisamente la ausencia de regulación en otras Comunidades Autónomas, la que enfatiza la necesidad de establecer, precisamente por el Estado, unos mimbres legales comunes de aspectos tan esenciales y básicos para las políticas de protección del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. Entre ellos, que las facultades de las personas propietarias no amparan el uso antisocial de la vivienda o la discriminación por cualquier razón, entre otras. También la definición de los derechos y deberes básicos del propietario de vivienda, como el de uso y disfrute de la misma, de manera efectiva.~~

~~De esta forma la ley establece un estatuto de derechos y deberes de los propietarios de vivienda que atiende a las características de la propia vivienda y el edificio en que se enclava, del entorno urbano o rural y a las particularidades del titular del inmueble, aspectos todos ellos que inciden en la salvaguarda de la función social que debe ser inherente a la vivienda. Esta función social debe entenderse en un sentido estricto cuando el uso de la vivienda privada de personas y familias sea conforme al orden público nacional.~~

~~En el título II, se recogen los aspectos fundamentales de la actuación pública en materia de vivienda, precisando algunos principios vinculados a la ordenación territorial y urbanística y regulando las herramientas básicas de la planificación estatal en esta materia, con plena salvaguarda de la competencia autonómica en esta materia.~~

~~Así, la ley articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado.~~

[...]

~~En segundo lugar, dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado. La vivienda protegida de precio limitado estará destinada a diferentes regímenes de tenencia y su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial.~~

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 156

La vivienda protegida de precio limitado podrá ejecutarse, al igual que las otras modalidades de vivienda protegida, sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que prevé la letra b) el apartado 1 del artículo 20, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en cuyo caso deberán mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo. Si bien, la vivienda de precio limitado también podrá desarrollarse sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.

En todo caso, la Ley garantiza que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pueda descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a 30 años. En el resto de los supuestos en los que la calificación urbanística del suelo imponga dicho destino, ésta no podrá modificarse como tampoco podrán descalificarse las viviendas sobre dichos suelos.

Pero también es importante destacar la introducción del concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. De esta forma, se busca la implicación de todos los agentes públicos, privados y tercer sector en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda y la orientación a tal fin del parque de vivienda existente, vinculando siempre los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

Se incluye también dentro del título II la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda 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, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados:

[...]

Por último, se establece el Consejo Asesor de Vivienda, como un órgano consultivo para las políticas estatales de vivienda, cuya creación deberá ser objeto de desarrollo reglamentario y que asegurará la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda.

[...]

Esta insuficiencia de los parques públicos de vivienda explica, en buena medida, las extraordinarias dificultades de amplias capas de la población para disponer de una vivienda que se adapte a sus necesidades y a sus capacidades económicas. Tal es el caso, por ejemplo, de las personas jóvenes que tienen que retrasar la edad de emancipación por sus dificultades para la incorporación al mercado de trabajo y el acceso a la vivienda. De hecho, la edad media de emancipación en nuestro país ha sufrido un importante retroceso con motivo de la crisis económica, situándose en 2020, según los últimos datos de Eurostat, en 29,8 años, muy por encima de la media de la Unión Europea, que se sitúa en los 26,4 años. Merecen también especial consideración las personas que a consecuencia de la crisis económica o en el contexto de la crisis sanitaria derivada de la pandemia, han perdido la vivienda que habitaban; los hogares monoparentales, en notable aumento; los de personas mayores, especialmente mujeres; con bajos ingresos; las personas sin hogar y todos aquellos colectivos que no pueden satisfacer su necesidad de vivienda en las condiciones del mercado. A estas circunstancias se han unido en el pasado la venta de parte de dichas viviendas públicas en determinados lugares de España a fondos de inversión, reduciendo el ya de por sí menguado parque de vivienda social existente en nuestro país.

[...]

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 157

De esta forma, la ley evita que vuelvan a repetirse indebidas enajenaciones del parque público de vivienda, y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda. La ley establece que los ingresos procedentes de las sanciones que pudieran imponerse por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la enajenación de los bienes patrimoniales del parque público de vivienda deberán tener como único destino el de sufragar las políticas públicas de vivienda, en los términos y condiciones establecidas.

[...]

Finaliza la ley con tres seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y siete nueve disposiciones finales.

[...]

Por su parte, la disposición adicional segunda refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado y, de un modo especial, en aquellos ámbitos que hayan sido declarados como zonas de mercado residencial tensionado, en los que es preciso movilizar todo el suelo que potencialmente pueda ser destinado a usos residenciales para hacer frente a la escasez de oferta asequible que caracteriza dichos entornos.

En la disposición adicional tercera se establece la previsión de un proceso de revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial, que tendrá lugar a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

La disposición adicional cuarta regula la aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, introducidos en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que se recoge en la disposición final quinta de la ley.

En la disposición adicional quinta se establece la constitución de un grupo de trabajo para la mejora de la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada.

En cuanto a la disposición adicional sexta, por su particular relevancia en el ámbito de la vivienda, se regulan determinados aspectos de la actividad de los administradores de fincas, teniendo en cuenta que es un colectivo profesional de gran importancia para asegurar la garantía y protección de los derechos de los consumidores.

[...]

Por su parte, en la disposición transitoria tercera, se establece la no aplicación de los porcentajes de reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública a proyectos de parcelamiento aprobados antes o un año después de la entrada en vigor de la presente Ley. La sujeción de los procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 al procedimiento de conciliación o intermediación previsto en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que se recoge en la disposición final quinta de la ley.

En cuanto a la disposición transitoria cuarta, recoge el régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, y especifica la continuidad de la vigencia de las medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

[...]

En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, 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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 158

zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la Ley.

Asimismo, en estas zonas de mercado residencial tensionado, cuando el propietario sea un gran tenedor, o en el caso de viviendas que no hubiesen estado arrendadas como vivienda habitual en los últimos cinco años cuando ello se justifique en la declaración de la zona, no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, cuya aplicación se define a través de una nueva disposición transitoria que se introduce en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En la misma disposición final primera se introducen también determinadas mejoras en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda a través de diferentes modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Entre ellas, se puede destacar la introducción de una prórroga extraordinaria de un año al término del contrato, que podrá solicitarse en situaciones acreditadas de vulnerabilidad social y económica cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, así como el establecimiento de la obligación de que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato sean a cargo del arrendador.

Finalmente, la disposición final primera, con objeto de evitar incrementos desproporcionados en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, a través de la introducción de una nueva disposición adicional en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, encomienda al Instituto Nacional de Estadística la definición, antes de la finalización del año 2024, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La disposición final segunda 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, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50 por ciento %, que podrá incrementarse hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 por ciento cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler. Y, podrá alcanzar una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

A través de la disposición final tercera 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.

[...]

Finalmente, a través de la disposición final tercera quinta se introducen importantes 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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 159

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. Así, se extiende la protección legal del juicio verbal a los propietarios de inmuebles distintos de vivienda que hayan sido privados de su derecho de uso y disfrute.

La disposición final quinta también introduce un procedimiento de conciliación o intermediación en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica. La aplicación de este procedimiento facilitará a las Administraciones competentes dar adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda.

Asimismo, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse en vía penal, se establece a través de una nueva disposición adicional que los Juzgados darán traslado de la situación a las Administraciones Públicas competentes, para la protección de personas dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

La disposición final cuarta, al objeto de facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes, introduce una reducción del Impuesto del Valor Añadido para la adquisición de la primera vivienda por jóvenes.

[...]

### JUSTIFICACIÓN

Mejoras técnicas dirigidas a adaptar el texto de la Exposición de Motivos a las siguientes enmiendas.

Asimismo, se incluyen varias modificaciones en relación con la función social de la vivienda. De esta forma se pretende la aplicación de un criterio estricto sobre esta función de la vivienda cuando sean familias cuyo patrimonio se pueda ver afectado.

El artículo 47 de la Constitución Española establece un mandato para garantizar el derecho al disfrute de la vivienda dirigido a los poderes públicos, no a los particulares. Sin embargo, todo el Proyecto contiene constantes injerencias en la propiedad privada, mal justificadas en el intento de hacer efectivo este derecho. Esta traslación de funciones es una intromisión basada en la sujeción sin límites del derecho de propiedad a la función social de la vivienda de dudosa constitucionalidad. En consecuencia, las enmiendas pretendidas van dirigidas a, respetando la función social de la vivienda, impedir que el derecho a la propiedad privada se vea vulnerado.

### ENMIENDA NÚM. 166

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 2**.

### ENMIENDA

De modificación.

— Se propone la modificación del apartado ñ) del artículo dos. Su redacción debe decir:

ñ) Garantizar la igualdad, ~~desde la perspectiva de género, edad y capacidad~~, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 160

### JUSTIFICACIÓN

Debe garantizarse el derecho a la igualdad contemplado en el artículo 14 de la Constitución Española siempre y en todos los ámbitos, sin perspectivas. En consecuencia, se propone la modificación de este precepto para establecer un fin más amplio en materia de igualdad.

### ENMIENDA NÚM. 167

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 3**.

### ENMIENDA

De modificación.

— Se propone la modificación del artículo tres. Su redacción debe decir:

~~A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las administraciones competentes en materia de vivienda, en cuyo caso, y a los efectos de su regulación, prevalecerán aquéllas, se establecen las siguientes definiciones:~~

a) ~~Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.~~

~~b) Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.~~

~~c) Vivienda digna y adecuada: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas.~~

~~d) Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.~~

[...]

~~f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos, como en el medio rural. A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.~~

~~1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con~~

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 161

dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.

La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.

Podrá tener la consideración de vivienda social de emergencia aquella vivienda social que esté destinada a atender situaciones de emergencia, ofreciendo solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de una vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las personas afectadas.

2.º—Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.

[...]

Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

)} Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitario y aboca a las personas, familias o unidades de convivencia que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma, o viviendo bajo amenaza de violencia.

Podrá calificarse como sinhogarismo cronificado, cuando la situación de sinhogarismo continúe o se produzca a lo largo de un periodo de tiempo igual o superior a un año.

### JUSTIFICACIÓN

En cuanto al apartado b), se suprime la explicación de cuando una vivienda no cumple las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable, en tanto que a estos efectos ya existe la cédula de habitabilidad.

Respecto al apartado c), se eliminan las referencias a eficiencia energética y utilización de energías renovables como criterios para tener en cuenta a la hora de determinar si una vivienda es digna y adecuada o no. Igualmente, la expresión en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero no se puede incluir en tanto que es un concepto jurídico indeterminado.

Los conceptos de vivienda protegida y vivienda social se eliminan al en tanto que ya tienen un desarrollo legal amplio que los define. Así, junto a las diversas normas autonómicas aplicables se encuentran las siguientes normas estatales vigentes:

- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 162

- Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.
- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.

Y, por último, se suprimen los conceptos de gran tenedor y sinhogarismo, el primero por la discriminación que se crea entre propietarios privados y el segundo por la discrepancia existente en torno a este concepto, que ni siquiera se encuentra aceptado por la Real Academia Española.

### ENMIENDA NÚM. 168

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 5**.

#### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión del artículo cinco.

#### JUSTIFICACIÓN

No se justifica suficientemente la introducción de una acción pública específica en favor de las entidades sin ánimo de lucro, que podría dar lugar a supuestos de un ejercicio abusivo y dilatorio del derecho. Actualmente, ya existe una acción pública en urbanismo contemplada en el artículo 62 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

### ENMIENDA NÚM. 169

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 6**.

#### ENMIENDA

De modificación.

- Se propone la modificación del artículo seis. Su redacción debe decir:

[...]

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona o grupo de personas recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legal legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.

b) ~~La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona o grupo de personas respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación~~

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 163

tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.

[...]

### JUSTIFICACIÓN

En cuanto al apartado a), se sustituye causa legítima por causa legal en tanto que la primera es concepto jurídico indeterminado.

Respecto al apartado b), se suprime en tanto que la falta de concreción en la definición pretendida puede llevar a una interpretación abusiva por parte de las Administraciones competentes.

### ENMIENDA NÚM. 170

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 8**.

### ENMIENDA

De adición.

— Se propone la introducción de un nuevo apartado e) al artículo ocho. Su redacción debe decir:

e) Desalojar a quien ocupe sin justo título o con contrato incumplido un inmueble o parte de él de su propiedad.

### JUSTIFICACIÓN

Tal y como se expone en las siguientes enmiendas actualmente se está produciendo un aumento del fenómeno de la ocupación y de la inquilinación, por tanto, si se pretende desarrollar una ley estatal básica en materia de vivienda se debe establecer como un derecho de todo ciudadano propietario el poder recuperar su inmueble.

### ENMIENDA NÚM. 171

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 10**.

### ENMIENDA

De adición.

— Se propone la introducción de una nueva letra d) al apartado 1 del artículo diez. Su redacción debe decir:

d) El derecho de desalojar por los procedimientos jurídicos habilitados al efecto, a quien ocupe sin justo título un inmueble o parte de él de su propiedad.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 164

### JUSTIFICACIÓN

Tal y como se expone en las siguientes enmiendas actualmente se está produciendo un aumento del fenómeno de la ocupación y de la iniquiocupación, por tanto, si se pretende desarrollar una ley estatal básica en materia de vivienda se debe establecer como un derecho de todo ciudadano propietario el poder recuperar su inmueble.

### ENMIENDA NÚM. 172

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 11**.

### ENMIENDA

De modificación.

— Se propone la modificación del apartado uno, a) del artículo once. Su redacción debe decir:

1. Además de los deberes establecidos en la legislación estatal de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, ~~de conformidad con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de aplicación~~, el derecho de propiedad de vivienda queda delimitado por su función social y comprende los siguientes deberes:

a) ~~Uso y disfrute propios y efectivos~~ de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación, garantizando en todo caso la función social de la propiedad.

### JUSTIFICACIÓN

La vivienda se puede usar y disfrutar tanto por el propio propietario como por terceros, por tanto, carece de sentido la referencia a propios y efectivos.

### ENMIENDA NÚM. 173

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 14**.

### ENMIENDA

De supresión.

— Se propone la supresión del apartado tres, del artículo catorce.

### JUSTIFICACIÓN

La palabra sinhogarismo no es un concepto reconocido por la Real Academia Española.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 165

### ENMIENDA NÚM. 174

De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 15**.

### ENMIENDA

De modificación.

— Se propone la modificación del apartado uno del artículo quince. Su redacción debe decir:

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta Ley, y en el marco de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas, previo informe del órgano territorial competente que acredite la viabilidad de la construcción sobre el suelo dotacional y que certifique que no se ve masificada la zona como consecuencia de la nueva obra.

2.º Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.

~~b) Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, la ordenación territorial y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares, atendiendo, en su caso, a la casuística del medio rural. Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.~~

[...]

d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler. Este porcentaje no podrá ser inferior al 50 por ciento%, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, ~~atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.~~

~~e) Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan declarado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.~~

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 166

### JUSTIFICACIÓN

Se modifica el apartado 1. a) 1.º para fijar la necesidad de elaborar un informe previo del órgano territorial correspondiente como requisito para poder construir en suelo dotacional. De esta forma se pretende establecer límites a la construcción en suelos públicos previstos para otras infraestructuras, puesto que en caso contrario puede suponer la masificación y/o el detrimento del bienestar social de determinadas zonas.

Respecto al apartado 1. b), se suprime en tanto que la referencia a tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares es un concepto jurídico indeterminado carente de sentido.

En último lugar, con respecto al apartado d), se enmienda al objeto de eliminar criterios subjetivos sin contenido jurídico de las administraciones territoriales a la hora de valorar si reduce o no la reserva obligatoria del 50 % de la vivienda protegida destinada al régimen de alquiler, ya que dicha valoración siempre se deberá hacer con base en motivos justificados.

### ENMIENDA NÚM. 175

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 16**.

### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión del artículo dieciséis.

### JUSTIFICACIÓN

Enmienda en coherencia con la enmienda anterior por la que se eliminan las definiciones como la de vivienda de protección oficial en tanto que es un concepto ampliamente desarrollado por la normativa estatal y autonómica vigente.

### ENMIENDA NÚM. 176

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 18**.

### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión del artículo dieciocho.

### JUSTIFICACIÓN

Enmienda en coherencia con las siguientes enmiendas realizadas en relación con la declaración de determinadas áreas como zonas de mercado residencial tensionado.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 167

### ENMIENDA NÚM. 177

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 19**.

#### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión del artículo diecinueve.

#### JUSTIFICACIÓN

No existe justificación alguna para crear esta discriminación entre propietarios privados. Asimismo, esta enmienda va en coherencia con la supresión de todas las referencias a la declaración de determinadas áreas como zonas de mercado residencial tensionado.

### ENMIENDA NÚM. 178

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 24**.

#### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión de los apartados 3 y 5 del artículo veinticuatro.

#### JUSTIFICACIÓN

En cuanto al apartado tercero, actualmente se están realizando obras de rehabilitación que en muchos casos son obligatorias conforme a la legislación vigente. Por tanto, no tendría sentido imponer la devolución de las ayudas recibidas para estas actuaciones, medida cuyo único efecto va a ser perjudicar los intereses de los españoles.

Respecto del apartado quinto, se propone su eliminación en coherencia con la propuesta de supresión de todas las previsiones sobre declaración de zonas residenciales tensionadas.

### ENMIENDA NÚM. 179

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 26**.

#### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión del artículo veintiséis.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 168

### JUSTIFICACIÓN

Desde el año 2015 existe un Consejo Asesor de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana al que se le atribuyen las siguientes funciones<sup>1</sup>:

- i. Asesorar e informar al titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de infraestructuras, transporte y vivienda cuando así lo solicite.
- ii. Asesorar en materia de planificación de inversiones en infraestructuras, transporte y vivienda.
- iii. Asesorar en materia de impulso de la coordinación entre la iniciativa pública y privada en actuaciones y proyectos de infraestructuras, transporte y vivienda.

Por tanto, no se justifica la necesidad de crear un nuevo consejo asesor específico para políticas de vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 180

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional tercera**.

### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión de la disposición adicional tercera.

### JUSTIFICACIÓN

Supresión en coherencia con el resto de enmiendas realizadas en relación de los mercados residenciales tensionados.

### ENMIENDA NÚM. 181

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional quinta**.

### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión de la disposición adicional quinta.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

<sup>1</sup> <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/consejo-asesor-del-MITMA> [fecha de consulta: 3 de mayo de 2023].

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 169

### ENMIENDA NÚM. 182

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional sexta**.

#### ENMIENDA

De modificación.

— Se propone la modificación del apartado dos de la disposición adicional sexta. Su redacción debe decir:

2. Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida por la legislación vigente y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 183

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria tercera**.

#### ENMIENDA

De supresión.

— Se propone la supresión de la disposición transitoria tercera.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 184

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 170

- Se propone la adición una nueva disposición transitoria.

Texto que se propone:

Disposición transitoria XX. Régimen de los proyectos de reparcelamiento aprobados con anterioridad o un año después a la entrada en vigor de esta Ley.

Los nuevos porcentajes de reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública conforme a la Disposición Final Segunda de la presente Ley y al artículo 20.1 b) de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no serán de aplicación a aquellos proyectos de reparcelamiento que hayan sido aprobados con anterioridad o un año después de la entrada en vigor de la presente Ley.

### JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda pretende evitar que se cree inseguridad jurídica a aquellos que se encuentran inmersos en la elaboración o ejecución de proyectos de reparcelamiento.

### ENMIENDA NÚM. 185

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión de la disposición final primera.

### JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda al objeto de suprimir tanto la ampliación de la prórroga forzosa del alquiler como la posibilidad de que las autoridades regionales puedan regular los precios de los contratos de arrendamiento. Y ello, por lo siguiente:

A) Control de precios del alquiler

El anterior Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ya en febrero de 2020 anunciaba que presentaría *una iniciativa para permitir el control de precios del alquiler en aquellas zonas que hayan experimentado subidas desorbitadas*. Y, automáticamente, en contra de esta medida se pronunciaron desde diversos sectores y numerosos expertos, todos en el mismo sentido: no debe imponerse una limitación de precios del alquiler. Por su parte, el Gobierno, haciendo caso omiso de estas recomendaciones, ha procedido a sentar las bases de esta intervención en el mercado de los arrendamientos para su posterior regulación al libre arbitrio de las autoridades regionales (*vid.*, entre otros, Artículo 18 y Disposición Final Primera del Proyecto).

Según expuso el Banco de España ya en el año 2020, en su informe *El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019*, la limitación de los precios del alquiler de la vivienda es una medida que no ataja las causas subyacentes al problema de accesibilidad a la vivienda (insuficiencia de la oferta para satisfacer la demanda) y que, además, puede generar una contracción adicional de la oferta en las áreas reguladas

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 171

que implique un aumento de los precios fuera de esas zonas<sup>2</sup>. Esto ha sido reiterado recientemente por el Gobernador del Banco de España, Sr. Hernández de Cos, tras la aprobación del texto por el Congreso de los Diputados<sup>3</sup>.

Asimismo, en el referido informe, el Banco de España indicaba que las políticas de vivienda que resultan más efectivas son aquellas que *incrementan de manera estable la oferta de vivienda en arrendamiento a disposición de los colectivos más vulnerables*. (...) *Este tipo de políticas suelen instrumentarse a través de una combinación de estímulos al sector privado para que este facilite un incremento progresivo y sostenido de la oferta y de provisión pública de vivienda de alquiler. En el diseño de este tipo de políticas, resulta esencial evitar un efecto desplazamiento por parte de la provisión pública que reduzca la oferta privada y que, por lo tanto, merme la eficacia de estas medidas*.

Por tanto, desde el Banco de España se aboga por favorecer la participación del sector privado en la construcción de vivienda dirigida al alquiler a través del incremento de la seguridad jurídica y de la dotación de garantías y beneficios fiscales por parte del sector público. Importantes referentes del sector también se han opuesto frontalmente a esta medida de intervención en los precios del alquiler.

Asimismo, y aunque de una forma indirecta, el Tribunal Constitucional ha hecho referencia a esta cuestión con motivo del recurso de inconstitucionalidad interpuesto frente al Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda aprobado por la Generalidad de Cataluña. En esta sentencia, al aceptar la constitucionalidad de los índices de referencia de precios del alquiler como *criterios orientadores que puedan contribuir a ordenar el mercado de la vivienda*, lo hace con la premisa de que éstos dejan *incólume la libertad de las partes para fijar la renta del arrendamiento en la medida en que no impide la estipulación de un precio superior o inferior al resultante del mencionado índice*.

La realidad es que en aquellas ciudades en las que se ha aplicado este tipo de políticas, como Berlín o París, se han obtenido resultados totalmente contraproducentes. En general, la evidencia internacional disponible confirma el riesgo de aparición de efectos adversos, como son: la creación de un mercado ilegal; reducción de la inversión en nuevas viviendas destinadas al alquiler, tanto en compra como en mantenimiento y rehabilitación; cambios de composición en la oferta hacia segmentos del mercado con mayor poder adquisitivo que no se encuentran regulados; la segmentación de la población en función de sus condiciones socioeconómicas; o la reducción de la movilidad de los trabajadores que no desean perder un arrendamiento inferior al precio de mercado.

En concreto, en Berlín, en el año 2020 entró en vigor la norma por la que se establecían topes al control del alquiler para viviendas construidas con anterioridad al 2014 («Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin»)<sup>4</sup> y la principal consecuencia fue la caída de la oferta de vivienda para alquilar.

El impacto del límite de los precios del alquiler de Berlín fue examinado por el prestigioso Instituto IFO de Múnich en su informe de febrero de 2021 denominado «Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt?» (Un año del control de alquiler: ¿Cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario de Berlín?). En este informe, se concluye que el mercado inmobiliario berlinés se había terminado dividiendo en dos, el más grande, el mercado regulado de todos los apartamentos construidos antes de 2014, y el más pequeño, el no regulado con edificios relativamente nuevos en el que la vivienda se ha encarecido de forma que los apartamentos de nueva construcción se han vuelto aún más inasequibles para la mayoría de las personas.

Estos casos prácticos son conocidos por todos, de ahí que el Informe CGPJ valore negativamente que, para justificar la contención de rentas, no se hubiera realizado por el Gobierno una evaluación de los beneficios sociales e inconvenientes que se pueden derivar de esta medida (párrs. 99 y 100, y conclusión 13.<sup>a</sup>). Esta opinión es precisamente unánime puesto que así también lo han compartido los vocales que suscribieron el Voto Particular al afirmar que (párr. 86):

*[S]e echa en falta una justificación suficiente de su necesidad, evaluando los beneficios sociales e inconvenientes que se pueden derivar de las medidas adoptadas, sobre la base de un análisis empírico del resultado de medidas similares en los países de nuestro entorno —e incluso en el nuestro—, del que cabría alcanzar la conclusión de la conveniencia, impuesta por lo demás por el principio de proporcionalidad, de establecer un periodo temporal de aplicación de las medidas restrictivas, de modo similar al ejemplo francés, que permita evaluar su resultado y la incidencia que, tanto desde el punto de vista del mercado de alquiler residencial, como desde el punto de vista social y económico, ha tenido su adopción.*

<sup>2</sup> Dirección General de Economía y Estadística (Banco de España): *El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019*. Documentos ocasionales nº 2013. Madrid, 2020, págs. 31 y 32.

<sup>3</sup> <https://www.tvr.es/tvr/gobernador-banco-espana-cuestiona-logrono-ley-vivienda-20230425161107-vi.html>

<sup>4</sup> En abril de 2021 fue anulada por el Tribunal Constitucional alemán.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 172

Queda así de manifiesto que no se ha incluido evaluación alguna del impacto de esta medida, porque es ampliamente sabido que sus consecuencias son negativas. La opinión del órgano de gobierno del Poder Judicial fue unánime en esta cuestión, al compartirla asimismo los vocales que suscribieron el aludido Voto Particular. Por todo ello, los poderes públicos deben abstenerse de llevar a cabo regulación alguna de control de los precios del alquiler que impida el libre pacto de condiciones contractuales entre las partes en los términos establecidos en la Ley vigente de Arrendamientos Urbanos.

### B) Prórroga forzosa del contrato de arrendamiento

En la Disposición final primera, punto uno, se procede a modificar el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos («LAU») para introducir la posibilidad de nuevas prórrogas al contrato de arrendamiento. Esta novedad va más allá de lo razonable en materia de prórrogas forzosas, y resultará perjudicial para las actuaciones que traten de aumentar la oferta de viviendas disponibles.

### ENMIENDA NÚM. 186

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final segunda**.

### ENMIENDA

De modificación.

— Se propone la modificación del apartado uno de la disposición final segunda. Su redacción debe decir:

Disposición final ~~segunda~~ primera. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

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 90 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 5 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~~

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 173

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 60 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 las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.~~

### JUSTIFICACIÓN

Enmienda en coherencia con las anteriores en relación con la declaración de determinadas áreas como zonas de mercado residencial tensionado.

Fomentar que los propietarios pongan sus viviendas vacías en alquiler a través del incremento de los beneficios fiscales a las rentas de alquiler para los arrendadores es una medida que Vox viene reclamando desde hace tiempo como una de las verdaderas soluciones para el problema de oferta de vivienda. Lamentablemente, los beneficios fiscales a las rentas de alquiler para los arrendadores han disminuido durante los últimos años<sup>5</sup>.

La medida contemplada en la Disposición final segunda del Proyecto, único estímulo a la oferta en el Proyecto, se diluye en tanto que condiciona los incentivos a que la vivienda alquilada se encuentre en mercados tensionados y a que haya una reducción previa de la renta en un 5 %, y desaparece totalmente en el momento en el que se analiza en conjunto con la reducción de los precios del alquiler conforme al nuevo artículo 17 de la LAU, las prórrogas forzosas y los posibles recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles («IBI»).

### ENMIENDA NÚM. 187

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final tercera**.

<sup>5</sup> El artículo 23.2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de Personas físicas contempla una reducción de los rendimientos netos positivos por arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda en un 60 por ciento. No obstante, esta reducción llegó a ser del 100 % entre los años 2007 y 2014 en los supuestos en los que el arrendatario tuviera *una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples*.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 174

### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión de la disposición final tercera.

### JUSTIFICACIÓN

Conforme a la Disposición final tercera se permite a las entidades locales incrementar el IBI con un recargo de hasta un 150 % a aquellos propietarios que tengan viviendas desocupadas. Es destacable que, aunque para el incentivo si se hace una diferenciación, para la sanción no. En este caso no se establece que la medida sea aplicable solo en zonas de mercado residencial tensionado, lo que puede llevar a exigir recargos a aquellos que mantienen viviendas en zonas despobladas, como es la España abandonada, y que no consiguen vender o alquilar por la escasa demanda en estos territorios.

### ENMIENDA NÚM. 188

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

### ENMIENDA

De supresión.

- Se propone la supresión de la disposición final quinta.

### JUSTIFICACIÓN

Entre los motivos que justifican la falta de oferta de vivienda en alquiler estarían: la falta de una adecuada liberalización del suelo o el gran intervencionismo público del mercado inmobiliario, pero recientemente se ha destacado como factor añadido la desprotección legal del propietario ante los ocupas y los arrendatarios morosos.

El artículo 18.2 de la CE establece que el domicilio es inviolable y, por otro lado, el artículo 33 CE reconoce el derecho a la propiedad privada. No obstante, ambos derechos constitucionales se han visto constantemente vulnerados tanto por aquellas personas que han atentado directamente contra la propiedad vía ocupación de inmuebles como por el actual Gobierno de España que, ya sea por acción, con su actividad legislativa, o por omisión, se ha convertido en cómplice de esta conducta delictiva.

El aumento progresivo de los casos de ocupación ilegal en España es evidente. Según los datos del Ministerio de Interior, los hechos conocidos de estos delitos van desde los 3.849 casos del año 2011 a los 17.274 del 2021, lo que supone un incremento en diez años de aproximadamente un 450 %.

Sin embargo, en España, lejos de procurarse políticas que impidan que se atente contra la vivienda privada se está fomentando una proliferación masiva de casos de ocupación de inmuebles. Así se vio como, a través de las medidas excepcionales adoptadas durante la situación de pandemia, no solo se delegaba completamente la responsabilidad de proporcionar una vivienda a los propietarios privados, sino que también se amparaba abiertamente la ocupación ilegal. Otra vez, el Proyecto (Disposición final quinta) hace todo lo contrario a lo recomendado y mantiene medidas que se aprobaron como excepcionales para amparar la ocupación ilegal y retrasando el proceso de recuperación de vivienda.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 175

### ENMIENDA NÚM. 189

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

- Se propone la adición una nueva disposición final.

Texto que se propone:

Disposición final XX. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

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

Se modifica el numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, que queda redactado del siguiente modo:

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

[...]

«4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de un inmueble o parte de él, siempre que se hayan visto privados de él sin su consentimiento, la persona física o jurídica que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social».

#### JUSTIFICACIÓN

Como se expone en la justificación de la enmienda anterior deben promoverse medidas que ayuden a los propietarios a recuperar la posesión de su vivienda a la mayor brevedad posible. Asimismo, no se puede producir una discriminación entre propietarios, ya lo sean de vivienda o de local.

### ENMIENDA NÚM. 190

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)  
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

El Senador José Manuel Marín Gascón (GPMX), la Senadora Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y la Senadora María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

- Se propone la adición una nueva disposición final.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 176

Texto que se propone:

Disposición final XX. Adquisición de primera vivienda habitual por jóvenes

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, queda modificada como sigue:

Se añade un nuevo número 8.º al artículo 91. Dos. 1, redactado en los siguientes términos:

«8.º La primera vivienda habitual, cuando sea adquirida por personas físicas, mayores de edad».»

### JUSTIFICACIÓN

Se propone la aplicación de un tipo reducido de un 4 % del Impuesto del Valor Añadido («IVA») en la adquisición de aquel inmueble destinado a ser la primera vivienda habitual.

Esta propuesta se realiza partiendo del especial interés económico-social que supone para los jóvenes la adquisición de su primera vivienda. Se hace necesario, pues, facilitar su proceso de emancipación mediante medidas de estímulo fiscal.

En todo caso, cabe realizar las siguientes consideraciones:

1.º En lo que se refiere a datos, cabe señalar:

a) Según la última encuesta de la Oficina Europea de Estadística («Eurostat»)<sup>6</sup>, la edad media de emancipación de los jóvenes españoles se sitúa en los 29,8 años, tres por encima de la media europea (26,4 años).

b) En la última *Encuesta Continua de Hogares* («ECH») publicada por el INE<sup>7</sup>, relativa al año 2020, se ha constatado que *el 55,0 % de los jóvenes entre 25 y 29 años vivía con sus padres o con alguno de ellos en 2020*. Del mismo modo, se señala que *este porcentaje ha crecido 6,5 puntos en los siete últimos años*.

c) En la última *Encuesta Anual de Estructura Salarial*, elaborada por el INE<sup>8</sup>, la ganancia media anual de los trabajadores de entre 20 y 24 años se situó en 12.640,65 euros (48,2 % menos que la ganancia media anual por trabajador); la de los trabajadores de entre 25 y 29 años se situó en 17.772,31 euros (27,2 % menos que la ganancia media anual por trabajador); y la de los de edad comprendida entre los 30 y 34 años, se situó en 20.969,47 euros (14,0 % menos que la ganancia media anual por trabajador).

2.º El artículo 2, letra h, del propio Proyecto de Ley señala entre los fines de las políticas públicas de vivienda el *impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial*.

4.º Existen antecedentes legislativos<sup>9</sup> en los cuales ya se ha aplicado, con carácter temporal, un tipo reducido de un 4 % a la adquisición de vivienda nueva.

5.º La Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido señala en sus artículos 97 y 98 lo siguiente:

a) Artículo 97: *Desde el 1 de enero de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2010, el tipo normal no podrá ser inferior al 15 % (apartado 1).*

<sup>6</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/edn-20210812-1>

<sup>7</sup> [https://www.ine.es/prensa/ech\\_2020.pdf](https://www.ine.es/prensa/ech_2020.pdf)

<sup>8</sup> [https://www.ine.es/prensa/eas\\_2019.pdf](https://www.ine.es/prensa/eas_2019.pdf)

<sup>9</sup> Véase al respecto el Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto, de medidas para la mejora de la calidad y cohesión del sistema nacional de salud, de contribución a la consolidación fiscal, y de elevación del importe máximo de los avales del Estado para 2011 y el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 177

b) Artículo 98: *Los Estados miembros podrán aplicar uno o dos tipos reducidos (apartado 1); Los tipos reducidos se aplicarán únicamente a las entregas de bienes y a las prestaciones de servicios de las categorías que figuran en el anexo III<sup>o</sup> (apartado 2).*

Es decir, existe una habilitación legal para que España pueda establecer un tipo de gravamen reducido en la adquisición de vivienda nueva libre, lo cual permite llevar a cabo la medida propuesta.

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 15 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—**Pablo Gómez Perpinyà.**

### ENMIENDA NÚM. 191 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 26.**

#### ENMIENDA

De modificación.

Al artículo 26.

Texto que se propone:

Artículo 26. Consejo Asesor de Vivienda.

1. Con la finalidad de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda, el Consejo Asesor de Vivienda será el órgano colegiado, de carácter institucional, técnico, asesor y consultivo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de programación estatal de la política de vivienda.

Será función del Consejo Asesor la creación de indicadores de evaluación que permitan medir de forma adecuada e independiente si las ayudas y políticas públicas están siendo efectivas.

Este Consejo podrá estar integrado por representantes de los distintos Departamentos Ministeriales con competencias relacionadas con la vivienda, de ~~asociaciones~~ organizaciones empresariales y sindicales más representativas, de asociaciones y colegios profesionales, de entidades financieras, de asociaciones del tercer sector, de la economía social y de asociaciones representativas de intereses afectados por la ley. También podrán formar parte del Consejo distintos profesionales expertos en materia de vivienda, así como del ámbito universitario y de la investigación.

2. Reglamentariamente, se establecerá la creación del Consejo Asesor de Vivienda, definiendo su composición, atribuciones y funcionamiento.

#### JUSTIFICACIÓN

Dado el carácter de institución pública, de sus funciones y de la diversidad y pluralidad de entidades que componen este Consejo Asesor, en la que se da entrada a determinadas organizaciones representativas de intereses económicos y sociales, entre otras las asociaciones empresariales, no cabe duda de la necesidad de incluir a las organizaciones sindicales más representativas, por ser estas las que ostentan el derecho, de conformidad con el art. 6 de la LOLS, a ostentar la representación institucional.

<sup>10</sup> El mencionado anexo III de la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, señala en su número 10: *Suministro, construcción, renovación y transformación de viviendas proporcionadas en el marco de la política social.*

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 178

### ENMIENDA NÚM. 192 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 28**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Al artículo 28.

Se modifica el apartado d), del punto 1, del artículo 28 que queda redactado como sigue.

Texto que se propone:

«d) Prohibición de venta del parque público de viviendas y del suelo público destinado a vivienda. Queda expresamente prohibida la venta de viviendas público del parque por parte de las Administraciones Públicas. Se suprimirá toda financiación estatal para vivienda destinada a la venta, ya fuera para venta directa o a poderse ejercer al cabo de cierto periodo de tiempo, mientras no se haya alcanzado el objetivo permanente de vivienda pública y el objetivo de solidaridad urbana. Con las debidas reservas a las competencias y especialidades de las Comunidades Autónomas, estas se coordinarán con dicha planificación, para que el acceso a toda tipología de vivienda pública sea en arrendamiento o cesión de uso, para uso residencial y con carácter permanente no descalificable. El suelo público, tanto de clase urbano como urbanizable, asignado a uso predominantemente residencial, tampoco podrá enajenarse. Dichos suelos, con su posible vuelo, se mantendrán de dominio público, solo pudiendo cederse el uso, mediante concesión administrativa u otro derecho temporal que la ley pudiera contemplar, entre Administraciones o sociedades públicas, o bien a entidades sin ánimo de lucro y siempre que se conserve el fin social de la propiedad y las limitaciones que se definan. En el caso de suelos o viviendas de origen público en zonas de acreditada demanda de vivienda, que se hubieran enajenado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y que a juicio motivado de la Administración pública no cumplan con un fin social destacado, se agilizarán procedimientos expropiatorios especiales, por prevalencia del interés público y social. Se habilitarán, por parte de las Administraciones competentes, los mecanismos necesarios para agilizar y proceder al cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el caso de las previstas en el planeamiento a ejecutar como las que ya hayan sido efectivamente construidas.»

#### JUSTIFICACIÓN

Ante el nimio actual parque público actual —precisamente tras políticas de opción de compra en VPO o de venta directa de viviendas públicas a fondos— se establece que ni la vivienda pública y de protección pública, ni el suelo público asignado a uso residencial podrá destinarse ni podrá financiarse si su destino es la venta. También se propone la necesidad de habilitarse mecanismos cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el planeamiento a ejecutar como las ya construidas.

### ENMIENDA NÚM. 193 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional primera**.

#### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 179

Se añade un nuevo punto 4 a la Disposición adicional primera.

Texto que se propone:

«Disposición adicional primera. Base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento.

4. Se creará un Registro de Malas Praxis de Propietarios que:

a) Eludan sus deberes de conservación y mantenimiento de viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad.

b) En la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento, renten por un precio superior al 10 % del índice de precio de referencia.

Este Registro se creará en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley, y contendrá además los datos de la finca.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 194 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Nueva Disposición adicional séptima.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición adicional séptima que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional séptima. Censo público de vivienda vacía.

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 1 del Real Decreto 753/2011, de 27 de mayo, por el que se dispone la formación de los censos de población y viviendas de 2011, que queda como sigue:

“1. Durante los meses de enero y marzo de cada año, el Instituto Nacional de Estadística formará los censos de población y viviendas del año anterior.”

Dos. Se añade el apartado 4 al artículo 3 de la Orden PRE/1794/2011, de 29 de junio, por la que se dictan instrucciones para la formación de los censos de población y viviendas del año 2011, con el siguiente redactado:

“4. En todo caso, el censo deberá incluir necesariamente las viviendas vacías titularidad de entidades financieras, fondos de inversión y fondos de titularización de activos.”»

### JUSTIFICACIÓN

La situación de la vivienda en España requiere de medidas que propicien una información pública y transparente para poder tomar medidas adecuadas para atajar el problema.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 180

### ENMIENDA NÚM. 195 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Nueva Disposición adicional octava.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición adicional octava, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional octava. Disposiciones generales del régimen de control y del régimen sancionador.

Sección 1.<sup>a</sup> Inspección y medidas aplicables.

Artículo xx. Inspección.

1. Es competencia y responsabilidad de los poderes públicos el control e inspección en materia de vivienda y de protección de quienes habitan una vivienda, a los plenos efectos de asegurar el efectivo derecho a la vivienda que se establece en la presente ley y la observancia de los deberes. Además los poderes públicos dotarán de los recursos económicos necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ley.

2. Corresponde a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, urbanismo y consumo ordenar, regular y ejercer la inspección en dichas materias dentro del respectivo ámbito territorial.

3. A tal fin, las unidades administrativas de vivienda, urbanismo y consumo a las que se atribuyen esta función inspectora contarán con todas las facultades que la legislación de procedimiento administrativo y las legislaciones sectoriales permitan asumir a la Administración competente en estas materias, pudiendo además establecer reglamentariamente las funciones a desarrollar y los requisitos para su ejercicio. La unidad administrativa competente, además de la investigación relativa a las denuncias que reciba mediante el mecanismo habilitado al efecto, llevará a cabo actuaciones periódicas y sistemáticas de inspección de oficio para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley y cuantas disposiciones la complementen o desarrollen, y elaborará una memoria de actividad e informes sobre los resultados de su actuación y evaluación del grado de cumplimiento de los derechos y deberes en materia de vivienda y consumo.

4. El personal técnico al servicio de las administraciones públicas competentes al que se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en materia de vivienda tiene la condición de agente de la autoridad para el ejercicio de las funciones que les son propias.

Los hechos que constatan formalmente los agentes en actos de inspección, gozan, salvo prueba en contrario, de la presunción de veracidad a efectos probatorios, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos e intereses pudiesen señalar o aportar las personas interesadas. A tales efectos, en el marco de las exigencias que establece el ordenamiento jurídico, estos agentes tendrán la potestad de realizar:

a) Todas las actuaciones imprescindibles para investigar y comprobar el cumplimiento de la normativa reguladora en materia de vivienda y consumo, y practicar las pruebas que resulten necesarias para tal fin, incluida la identificación de los posibles infractores, respetando en todo caso los derechos fundamentales de las personas interesadas.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, la propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y, en su caso, la propuesta de medidas de protección y de restablecimiento de la legalidad que proceda adoptar.»

Artículo XX. Información y colaboración.

1. Es obligación de las administraciones públicas y de las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, colaborar y proporcionar a los agentes inspectores los datos, informes, antecedentes, justificantes

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 181

y cualquier otra documentación relevante que les sea solicitada por estos en el ejercicio de su función para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley y en cuantas disposiciones normativas la complementen o desarrollen, con los límites establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal.

2. Las administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de presuntas infracciones, así como para la indagación del grado de ocupación de las viviendas en los respectivos términos municipales.

3. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, energía eléctrica, gas y cualquier otro servicio de suministro, cuando sean requeridas, les facilitarán a las administraciones públicas competentes en vivienda los datos de los consumos de los edificios y viviendas, así como los relativos a los contratos de suministro firmados en su caso.

4. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles o a la gestión de arrendamientos proporcionarán a las administraciones públicas competentes en vivienda, cuando sean requeridas, los datos relativos a las condiciones de la transmisión o del alquiler de las viviendas con algún tipo de protección pública.

5. Sin óbice de poder ser comunicado o detallado en las cláusulas legales que mejor procedan, la aportación de los datos a que se refieren los apartados anteriores no requerirá el consentimiento expreso de las personas titulares.

6. Es obligación de los involucrados comparecer en las oficinas públicas cuando se les cite para aclarar las actuaciones de control e inspección, siempre que se haya intentado por los medios habituales y estos no hayan resultado suficientes.

7. Para la efectividad de las obligaciones previstas en la presente Ley, las administraciones competentes en materia de vivienda interesarán, cuando sea necesaria, la colaboración de las distintas fuerzas y cuerpos de seguridad.

### Artículo xx. Alta Inspección.

1. Corresponde al Gobierno y al Ministerio competente en materia de vivienda la Alta Inspección en derecho a la vivienda, para garantizar el cumplimiento de las facultades que le están atribuidas en materia de vivienda en las Comunidades Autónomas, la observancia de los principios y normas constitucionales aplicables y demás normas básicas que desarrollen el artículo 47 de la Constitución. Además, velará por el cumplimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los ciudadanos y ciudadanas en el ejercicio de sus derechos y deberes en materia de vivienda.

Igualmente verificará la adecuación de la concesión de cualquier subvención con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, a los criterios generales que establezcan las disposiciones del Estado.

2. En el ejercicio de las funciones de Alta Inspección, los funcionarios del Estado gozarán de la consideración de autoridad pública a todos los efectos, pudiendo recabar en sus actuaciones la colaboración necesaria de las autoridades del Estado y de las Comunidades Autónomas para el cumplimiento de las funciones que les están encomendadas.

3. El Gobierno regulará la organización y régimen de personal de la Alta Inspección, así como su dependencia. Asimismo, el Gobierno, consultadas las Comunidades Autónomas, regulará los procedimientos de actuación de la Alta Inspección.

### Artículo xx. Incoación de diligencias e instrucción de causa penal.

1. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecien por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de la normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa. Se permitirá audiencia a los interesados. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta Ley o normativas de desarrollo, resultaren indicios de delito o falta penal, el instructor u órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador una vez la autoridad judicial haya incoado el proceso penal que corresponda, si hay identidad de sujeto, hecho y fundamento. Por otro lado, las medidas administrativas que en cautela hubieran sido adoptadas para salvaguardar derechos fundamentales de personas afectadas se mantendrán en tanto la autoridad judicial se pronuncie sobre las mismas.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 182

3. La suspensión del procedimiento administrativo sancionador se mantendrá hasta que la autoridad judicial dicte sentencia o resolución que ponga fin al procedimiento. En caso de que se concluya que no existe ningún delito, el procedimiento sancionador debe continuar con sujeción a los hechos que el tribunal haya declarado probados. En caso de que se produzca sanción penal, ello excluirá la imposición de la sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición de la situación anterior a la comisión de la infracción, así como de la exigencia de los daños y perjuicios irrogados a la Administración pública.

4. En ningún caso se impondrá una doble sanción por los mismos hechos y en función de los mismos intereses públicos protegidos, si bien deberán exigirse las demás responsabilidades que se deduzcan de otros hechos o infracciones concurrentes.

### Artículo xx. Ejecución forzosa.

1. Además de las sanciones previstas en la presente Ley, la Administración podrá adoptar las medidas necesarias para restablecer la legalidad vulnerada y el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. A tal efecto la ejecución de las resoluciones recaídas y el restablecimiento de la legalidad podrán efectuarse por cualquiera de las vías previstas en la legislación básica sobre Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. En la imposición de sanciones previstas en la presente ley se observarán supletoriamente los principios de potestad sancionadora previstos en el Capítulo III, Título Preliminar de la Ley 40/2015, 1 de octubre, Régimen Jurídico del Sector Público y, en materia del procedimiento de naturaleza sancionadora, la Ley 39/2015, 1 de octubre, Procedimiento de Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como también, si así procediere con el mismo carácter supletorio, el régimen sancionador general sobre protección de consumidores contemplado en la Ley General de Defensa de Consumidores y usuarios y otras leyes complementarias aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y sin perjuicio de las competencias atribuidas por la normativa vigente a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones. El importe de las sanciones y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las responsabilidades contraídas podrán ser exigidas por los procedimientos de ejecución forzosa previstos en dicha ley, en tanto la persona infractora no enmiende la causa que motivó la sanción.

3. La primera multa coercitiva que se imponga para la ejecución forzosa no podrá superar el 20 % de la sanción impuesta o de la obligación contraída por responsabilidades. No podrá reiterarse en plazo inferior a 8 días y, en el caso de ejecución de obras, la periodicidad mínima de las sanciones sucesivas será de 15 días. Las siguientes multas coercitivas incrementarán un 10 % su cuantía hasta un máximo total del 50 % de la sanción, y en todas ellas con una cuantía mínima de 1.000 euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

4. Los procedimientos de ejecución forzosa podrán finalizar en caso de mutuo acuerdo si al menos la persona propietaria acepta voluntariamente el programa de actuaciones sobre la vivienda que pueda ofertarle la Administración competente.

### Artículo xx. Medidas aplicables.

1. Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente ley sujetas a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa.

2. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente —ya sea de la comunidad autónoma como del ente local— puede resolver mediante acuerdo motivado el archivo, la incoación del expediente sancionador o, si procede, la adopción de medidas junto al requerimiento, incluyendo las medidas provisionales que considere necesarias para evitar que continúe el daño ocasionado por la actividad presuntamente infractora o para asegurar la eficacia de la resolución final. Estas medidas serán compatibles con una garantía de protección de los derechos humanos y fundamentales recogidos en la Constitución, siendo prioritarias las actuaciones preventivas.

3. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas provisionales:

a) Las medidas de cautela, tanto en promociones de obra nueva como en actuaciones de rehabilitación o similares.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 183

- b) La clausura de inmuebles.
  - c) Otras medidas provisionales que, por la naturaleza de la infracción, se consideran necesarias, con el informe previo motivado.
4. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas de reconducción de la situación creada:
- a) La exigencia de obras a los promotores o propietarios.
  - b) Las multas coercitivas no sancionadoras.
  - c) La devolución del importe del sobreprecio.
  - d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía.
5. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas sancionadoras:
- a) La inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección oficial o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.
  - b) La suspensión, si procede, de la inscripción en registros de homologación.
  - c) La imposición de sanciones.
6. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el expediente sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de los responsables de la actuación sancionada. No obstante, cabrá considerar la condonación de una parte de la multa si dichos daños y perjuicios son reparados dentro del plazo establecido.
7. La aplicación del régimen sancionador tendrá por finalidad principal contribuir a evitar ulteriores infracciones. Por consiguiente, las Administraciones públicas podrán arbitrar medios para proporcionar información al público sobre las sanciones impuestas, de oficio o a instancia de parte, en la medida que resulte compatible con la legislación sobre protección de datos.

### Artículo xx. Medidas de cautela.

1. Estas medidas provisionales, tanto para promociones de obra nueva como en actuaciones de rehabilitación o similares, podrán consistir, entre otras, en:
- a) La suspensión total o parcial de las obras o trabajos que se realicen con incumplimiento de la normativa vigente, así como la retirada de maquinaria, materiales o productos de la obra.
  - b) La regulación o prohibición de alojamiento en función de la seguridad, así como el precinto de la obra o local. De afectar a personas en situación de vulnerabilidad se velará por un realojo adecuado.
  - c) La interrupción de suministros de energía eléctrica, agua o gas, mientras no afecte a los derechos de personas en situación de vulnerabilidad, en cuyo caso se velará por garantizarlos desde un enfoque compatible con los derechos humanos.

2. La medida de suspender las obras supone su interrupción parcial o total y se acuerda si procede, cuando una vez transcurrido el plazo otorgado en el requerimiento a los promotores para que cumplan la normativa, estos no han dado cumplimiento a dicha normativa con la debida presteza. Estas suspensiones se levantan cuando se garantiza el cumplimiento de la normativa que la motivó. Mediante reglamento pueden establecerse las distintas formas de garantía aceptables.

### Artículo xx. Clausura de inmuebles.

1. La autoridad competente, tanto de las comunidades autónomas como de los entes locales, puede ordenar la clausura de uno o varios inmuebles cuando exista una situación de riesgo para la seguridad de las personas.
2. La medida de clausura de inmuebles debe adoptarse previo apercibimiento a la propiedad y con audiencia a los ocupantes, salvo en caso de peligro inminente, y después de haberse cursado las órdenes de ejecución previstas para conseguir la rehabilitación y la adecuación a las condiciones de habitabilidad, siempre que esta sea posible.
3. Se velará en todo caso por mantener los derechos básicos de las personas afectadas. En el caso de que haya ocupantes en los inmuebles, la resolución de clausura debe prever su realojamiento y debe

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 184

determinar a quién corresponde asumir su carga, según los distintos supuestos regulados por la presente ley y por la legislación autonómica aplicable. En cualquier caso, no se llevará a cabo la medida hasta que el realojo de los ocupantes afectados se haya hecho efectivo.»

### JUSTIFICACIÓN

La falta total de un régimen sancionatorio implica que no habrá consecuencias para quien no cumpla con la ley. Esto minará el efecto práctico que pueda tener.

### ENMIENDA NÚM. 196 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

Texto que se propone:

«Disposición adicional novena.

Cualquier contrato realizado con una vivienda como objeto y que se formalizara para uso distinto de vivienda en los términos del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por un plazo superior a 6 meses computándose prórrogas, adendas y cualquier ampliación de la duración del mismo, se considerará realizado en fraude de ley por estar satisfaciendo la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, no admitiéndose prueba en contrario.

Del mismo modo, se considerará en fraude de ley la concatenación de contratos descritos en el párrafo anterior cuando hayan tenido una duración acumulada de 9 meses en el plazo de 18 meses consecutivos.

En las situaciones descritas y en cualquier otro supuesto en que un contrato realizado para uso distinto de vivienda en los términos del artículo 3.2 de la Ley 29/1994 pudiera ser considerado en fraude de ley, el mismo pasará a tener consideración de contrato de arrendamiento de vivienda en los términos del artículo 2 de la Ley 29/1994 a todos los efectos.»

### JUSTIFICACIÓN

Resulta necesario adoptar medidas específicas que eviten el fraude de ley ante la posible utilización fraudulenta de los contratos de temporada para sortear la aplicabilidad de la ley.

### ENMIENDA NÚM. 197 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Nueva Disposición transitoria quinta.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 185

Texto que se propone:

Se propone añadir una Disposición transitoria quinta.

«Disposición transitoria quinta. Cambio a régimen de arrendamiento de las viviendas de calificación definitiva para la venta no adjudicadas a la fecha de publicación de esta Ley.

En el caso de viviendas de protección pública existentes con calificación definitiva para venta pero que, a la fecha de publicación de esta normativa, no se hayan aun adjudicado, ya sea individualmente o por la totalidad de las viviendas de la promoción, conforme a esta planificación las Administraciones competentes procederán a tramitar el cambio de uso al régimen de arrendamiento, con las comunicaciones debidas al promotor o titular de la promoción, y con la posibilidad de cambio de titular a favor de la administración, así como de la ejecución del derecho de adquisición preferente.»

### JUSTIFICACIÓN

Previsión correspondiente al tránsito de la antigua normativa a otra nueva, contemplando su adaptación a esta.

### ENMIENDA NÚM. 198 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Nueva Disposición transitoria sexta.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición transitoria sexta.

«Disposición Transitoria sexta. Moratoria de lanzamientos.

Hasta transcurrido 1 año desde la entrada en vigor de esta Ley o hasta que se hayan desarrollado y se estén aplicando las medidas del artículo 6 y siguientes de la presente ley, no procederá el lanzamiento en todo proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o por impago de alquiler, o por precario cuando se trate de la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de riesgo de exclusión residencial y el demandante sea un gran tenedor de viviendas.»

### JUSTIFICACIÓN

Esta moratoria es la manera más efectiva de que se empiecen a implantar las medidas que tiene que incorporar la Ley para evitar desahucios de familias vulnerables en manos de grandes tenedores, como el alquiler social obligatorio; y además las asegura también para aquellos procedimientos de desahucios ya iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

### ENMIENDA NÚM. 199 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 186

### ENMIENDA

De adición.

Nueva Disposición transitoria séptima.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición transitoria séptima.

«Disposición Transitoria séptima. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos.

Con el objetivo de evitar que las entidades financieras obtengan un enriquecimiento injusto como consecuencia de los préstamos europeos obtenidos a raíz de la crisis económica de 2008, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España publicará la relación de entidades financieras beneficiarias de dichos préstamos y las cantidades concretas de los mismos.

Asimismo, se publicará qué cantidades aún no han sido retornadas por las entidades financieras.

El Gobierno del Estado deberá aprobar en un período de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley el reglamento que establezca la obligación por parte de estas entidades financieras de realizar las aportaciones económicas a favor del Estado para alcanzar el objetivo de vivienda pública establecido en la presente ley. El importe de dichas aportaciones económicas se corresponderá con el importe no devuelto de los préstamos y avales públicos europeos concedidos a raíz de la crisis económica del año 2008.»

### JUSTIFICACIÓN

Consideramos que esta es una muy buena medida para lograr el nivel de financiación en vivienda a través de los PGE que se requiere en España, teniendo en cuenta que las entidades financieras beneficiarias de estos préstamos cuentan hoy en día con un amplio parque de vivienda fruto de la crisis financiera y/o han especulado con él y han hecho negocio vendiéndolo a grandes fondos. Habida cuenta que gran parte de la problemática existente con la vivienda en España proviene de estas prácticas, la medida que se propone les responsabiliza también en la solución al problema.

### ENMIENDA NÚM. 200 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

A la Disposición final primera.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado Siete a la Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Siete. El alquiler turístico.

Las administraciones competentes deben impulsar políticas orientadas a ordenar el arrendamiento turístico de viviendas. A tal fin, deben aprobar programas de inspección y velar de forma eficaz para que las viviendas para uso turístico tengan las correspondientes autorizaciones, eviten el desplazamiento de los

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 187

residentes en la zona, velen por la convivencia y el carácter residual que a tal tipo de arrendamientos ha de corresponder en el entorno urbano residencial.

A fin de evitar el desplazamiento de los vecinos por un exceso de la oferta de alojamiento turístico, se establecerán regulaciones que limiten el número de plazas de alojamiento turístico, por distritos o barrios, sin que puedan suponer más del 2 % del número de habitantes en entorno urbano.»

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario limitar el impacto de las viviendas de uso turístico.

### ENMIENDA NÚM. 201 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

A la Disposición final primera.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado Ocho a la Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Ocho. El alquiler de habitación.

Se añade el apartado 3 al artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

3. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento dentro de un edificio habitable que, no habiendo sido pactado por temporada ni uso turístico, recaiga sobre una habitación para su uso exclusivo e íntimo, siempre que satisfaga la necesidad permanente de vivienda de arrendatarios que no dispongan de otra vivienda y la parte arrendataria tenga acceso, aunque sea compartido, a todos los servicios necesarios para la habitabilidad (aseo, cocina).

Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes y, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II y IV de la presente Ley y, subsidiariamente, por las disposiciones del Código Civil.»

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario regular el alquiler de habitaciones.

### ENMIENDA NÚM. 202 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 188

A la Disposición final primera.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado Nueve a la Disposición Final Primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Nueve. Garantías adicionales a la fianza arrendaticia.

Se modifica el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

5. En el arrendamiento de vivienda, el arrendador no podrá exigir como pacto al posible arrendatario la constitución de segundos titulares no residentes, avalistas, seguros de impago, depósitos bancarios u otra garantía adicional a la fianza.»

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario evitar el abuso en el uso de garantías.

### ENMIENDA NÚM. 203 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

A la Disposición final primera.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado Diez a la Disposición Final Primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

Diez. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Se modifica el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

3. Se entenderá por alquiler de temporada aquel contrato que satisfaga la necesidad de alojamiento provisional que tenga una motivación de brevedad explícita. Dicha motivación deberá acreditarse en el propio contrato y que en ningún caso podrá suplir la necesidad de vivienda habitual. La duración máxima no podrá ser mayor a seis meses.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 189

### JUSTIFICACIÓN

Resulta necesario adoptar medidas específicas que eviten el fraude de ley ante la posible utilización fraudulenta de los contratos de temporada, el alquiler por habitaciones, o las viviendas turísticas; para sortear la aplicabilidad de la ley.

### ENMIENDA NÚM. 204 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De adición.

A la Disposición final primera.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado Once a la Disposición Final Primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

Once. Se modifica el artículo 1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

«La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda; así como al arrendamiento de habitaciones en fincas urbanas en los que se prevea el uso compartido de las dependencias comunes necesarias para que la edificación arrendada reúna las oportunas condiciones de habitabilidad.»

### JUSTIFICACIÓN

El arrendamiento de habitaciones no está regulado de forma expresa en la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que motiva que no exista un criterio uniforme en cuanto al régimen jurídico aplicable a este tipo de alquiler, ya que la jurisprudencia no es unánime y las resoluciones judiciales están divididas en la consideración de la normativa a aplicar. Esto ocasiona una merma de derechos para aquellos contratos de arrendamiento de vivienda que se destinan a domicilio habitual de las personas arrendatarias, a los que no se aplica la protección que concede el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y quedan sometidos al pacto de las partes que recoge el Código Civil. Sumado a esto, al no considerarse estrictamente como contratos de arrendamiento de vivienda, los alquileres de habitaciones no estarían sometidos al límite de subida de precios del alquiler que establece la Ley, pudiendo sufrir aumentos en la renta de manera ilimitada.

### ENMIENDA NÚM. 205 De don Pablo Gómez Perpinyà (GPIC)

El Senador Pablo Gómez Perpinyà (GPIC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final segunda**.

### ENMIENDA

De supresión.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 190

A la Disposición final segunda.

Apartado Uno, punto 2, letra d).

Texto que se propone suprimir:

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

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario eliminar la bonificación del 50 %, simplemente por el mero hecho de alquilar un inmueble. Es una medida muy regresiva, y que resta eficacia a la bonificación del 90 % propuesta para alquileres limitados. Si vamos a bonificar, y tengamos en cuenta que es una medida que nos cuesta mucho dinero, que al menos suponga un esfuerzo por parte del arrendador para contribuir a bajar los precios de la vivienda.

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 95 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—El Portavoz, **Javier Ignacio Maroto Aranzábal**.

### ENMIENDA NÚM. 206

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a **Todo el Proyecto de Ley**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación siguiente en la totalidad del Proyecto de Ley:

Donde dice:

«zona de mercado residencial tensionado».

Debe decir:

«zona de alta demanda residencial».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 207

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 191

Se añade un nuevo párrafo al Preámbulo, Título I, a continuación del párrafo 7.º, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«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.

También subraya la referida Resolución del Parlamento en su apartado 46 que la transparencia en relación con la propiedad inmobiliaria y las transacciones inmobiliarias es esencial para evitar distorsiones en el mercado de la vivienda y prevenir el blanqueo de capitales en este sector; reitera la obligación establecida en la Directiva contra el blanqueo de capitales de que la Comisión informe a más tardar el 31 de diciembre de 2020 sobre la necesidad de armonizar la información relativa a la propiedad inmobiliaria y a la interconexión de estos registros nacionales, con miras a evitar la especulación; reitera, por tanto, su petición de 26 de marzo de 2019 de que los Estados miembros cuenten con información accesible al público sobre la titularidad efectiva final de la propiedad rústica e inmobiliaria.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 208

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se añade un nuevo párrafo al Preámbulo, Título I, a continuación del párrafo 17.º (párrafo final), quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En lo que se refiere a la calidad del parque de viviendas, la normativa estatal de edificación establece requisitos y exigencias básicas que afectan directamente a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de las viviendas. Sin embargo, dichas exigencias solo aplican en aquellas viviendas de nueva construcción o en determinadas intervenciones sobre las existentes y no se dota de instrumentos efectivos para asegurar el conocimiento efectivo por parte del adquirente o arrendatario de la calidad y prestaciones de la vivienda que es objeto de la operación inmobiliaria, un aspecto clave para asegurar su adecuación al derecho constitucional. Por ello se hace necesario establecer unos principios generales de actuación para garantizar que en tales operaciones se disponga de la información suficiente para contrastar a través de los datos y características de la vivienda, que puede ser considerada como digna y adecuada para que una persona o unidad de convivencia pueda habitarla y disfrutar de ella, tal y como reclama la Constitución.

Conviene reservar el término “vivienda” para aquellas que ofrezcan los requisitos de una vivienda digna y adecuada. Es necesario evitar confusiones terminológicas para poder determinar, de la manera más precisa posible, que se está cumpliendo con el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, en tanto que derecho constitucional. Se ha creído oportuno, por tanto, establecer una diferencia entre aquellas viviendas que superan los umbrales de una vivienda digna y adecuada de otras situaciones habitacionales que no deben considerarse bajo el término de “vivienda” por no superar esos umbrales».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 192

### ENMIENDA NÚM. 209

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el Preámbulo, Título III, párrafo 2.º, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por la ley son los siguientes:

- Regular el contenido esencial del derecho de la propiedad de la vivienda, con el límite de las competencias legislativas en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas.
- Garantizar las condiciones básicas de igualdad en el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos.
- Regular la función social de la propiedad, definiendo el conjunto de derechos y obligaciones establecidos de acuerdo a la finalidad social y al uso establecido en la legislación sectorial de aplicación.
- Regular aspectos en materia de ordenación de los registros e instrumentos públicos.
- Regular las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica en relación con la Vivienda».

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 210

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el Preámbulo, Título III, párrafo 4, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En primer lugar, en el título preliminar, se concretan el objeto y los fines de la ley».

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 211

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

#### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 193

Se modifica el Preámbulo, Título III, párrafo 5, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Las políticas públicas en materia de vivienda han de orientarse, para cumplir el mandato del artículo 47 CE, a que las administraciones territoriales competentes desarrollen sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social y, con carácter general, de todos aquellos que tengan dificultades de acceso a la vivienda en el mercado».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 212

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se suprimen los párrafos 6 y 7 del Título III del Preámbulo.

«De otro lado, las políticas públicas deben favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo.

Finalmente, el título preliminar regula también, a modo de como se hace ya en el ámbito del urbanismo, o el medioambiental, la acción pública para exigir el cumplimiento de la normativa aplicable en esta materia y define el principio de igualdad y no discriminación en el ámbito de la vivienda.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 213

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el Preámbulo, Título III, párrafo 8, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En el Título I, se regulan aspectos esenciales del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, recogiendo el régimen jurídico básico del derecho de la propiedad de vivienda, definiendo las facultades y deberes que comporta».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 194

### ENMIENDA NÚM. 214

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se suprime el párrafo 9 del Título III del Preámbulo.

«En este contexto, se entiende la definición de carácter general del concepto de «gran tenedor», como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 215

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica al Preámbulo, Título III, párrafo 11, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«A través de todo ello se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de alta demanda residencial, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, desde los poderes públicos, tal situación. También la definición de los derechos y deberes básicos del propietario de vivienda, como el de uso y disfrute de la misma, de manera efectiva.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 216

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

#### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 195

Se modifica el Preámbulo, Título III, en su párrafo 19 quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En segundo lugar, dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 217

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se suprimen, del Preámbulo, Título III, sus párrafos 20 y 21.

«La vivienda protegida de precio limitado podrá, ejecutarse, al igual que las otras modalidades de vivienda protegida, sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que prevé la letra b) el apartado 1 del artículo 20, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en cuyo caso deberán mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo. Si bien, la vivienda de precio limitado también podrá desarrollarse sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.

En todo caso, la ley garantiza que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pueda descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a 30 años. En el resto de los supuestos en los que la calificación urbanística del suelo imponga dicho destino, esta no podrá modificarse como tampoco podrán descalificarse las viviendas sobre dichos suelos.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 218

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el Preámbulo, Título III, párrafo 23.º, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Se incluye también dentro del título II la declaración de zonas de alta demanda residencial, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda a los efectos de orientar las

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 196

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, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos de alta demanda residencial es la redacción de un programa específico para dicho ámbito».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 219 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el Preámbulo, Título III, párrafo 29 quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En este contexto, la ley apuesta por unos parques públicos que se nutrirán del desarrollo urbanístico y edificatorio de suelos de titularidad pública, para lo que pueden contar con fórmulas de colaboración público-privada.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 220 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se suprime, del Preámbulo, Título III, su párrafo 30.

«De esta forma, la ley evita que vuelvan a repetirse indebidas enajenaciones del parque público de vivienda, y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda. La ley establece que los ingresos procedentes de las sanciones que pudieran imponerse por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la enajenación de los bienes patrimoniales del parque público de vivienda deberán tener como único destino el de sufragar las políticas públicas de vivienda, en los términos y condiciones establecidas.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 197

### ENMIENDA NÚM. 221

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el Preámbulo, Título III, párrafo 37.º, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«A través de la disposición adicional primera y con el objeto de diseñar la política eficiente de vivienda es necesario disponer a la mayor brevedad, a través del Registro de la Propiedad, de datos actualizados, geoposicionados, cualitativamente fiables y seguros, de una visión, lo más exacta posible, del mercado inmobiliario, del número de transacciones de inmuebles, su precio medio, evolución en el último lustro, importe de los préstamos hipotecarios, así como de los distritos municipales presumiblemente con alta demanda residencial en los que haya viviendas en alquiler (cualquiera que fuere su tipología), y respecto de los que es preciso conocer, entre muchos otros, cuáles son las rentas medias, así como los plazos de los contratos de arrendamientos».

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

### ENMIENDA NÚM. 222

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el Preámbulo, Título III, párrafo 38.º, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Por su parte, la disposición adicional segunda refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado y, de un modo especial, en aquellos ámbitos que hayan sido declarados como zonas de alta demanda residencial, en los que es preciso movilizar todo el suelo que potencialmente pueda ser destinado a usos residenciales para hacer frente a la escasez de oferta asequible que caracteriza dichos entornos.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

### ENMIENDA NÚM. 223

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 198

### ENMIENDA

De modificación.

Se suprime, del Preámbulo, Título III, su párrafo 43.

«El régimen transitorio de la ley incluye cuatro disposiciones transitorias. La disposición transitoria primera establece que las viviendas que estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública a la entrada en vigor de la ley, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen y, en cuanto a las viviendas que formen parte del parque público de vivienda, establece que se regirán por lo dispuesto en la ley y en las disposiciones de la legislación en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio que lo regulen.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas planteadas.

---

#### ENMIENDA NÚM. 224 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se suprimen, del Preámbulo, Título III, sus párrafos 48 y 49.

«En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, 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, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.

Asimismo, en estas zonas de mercado residencial tensionado, cuando el propietario sea un gran tenedor, o en el caso de viviendas que no hubiesen estado arrendadas como vivienda habitual en los últimos cinco años cuando ello se justifique en la declaración de la zona, no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índice de precios de referencia, cuya aplicación se define a través de una nueva disposición transitoria que se introduce en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 199

### ENMIENDA NÚM. 225

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el Preámbulo, Título III, párrafo 52.º, que queda redactada como sigue:

«La Disposición final segunda recoge una serie de incentivos fiscales aplicables a personas físicas y jurídicas 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, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50 %, que podrá incrementarse hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de alta demanda residencial con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 por ciento cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler. Y, podrá alcanzar una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores».

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

### ENMIENDA NÚM. 226

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica, del Preámbulo, Título III, el párrafo 53.º, que queda redactado con el tenor siguiente:

«A través de la disposición final tercera 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. Se incorpora, además, una bonificación de hasta el 100 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles arrendados a entidades sin ánimo de lucro que se destinen a vivienda de personas participantes de sus programas».

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 200

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

#### ENMIENDA NÚM. 227 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se suprime, del Preámbulo, Título III, el párrafo 54.

«Por su parte, la disposición final cuarta modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, incrementando el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, y del 10 al 20 por ciento en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

#### ENMIENDA NÚM. 228 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se añade un nuevo párrafo al Preámbulo, Título III, a continuación del párrafo 59 con el siguiente tenor literal:

«Finalmente, se garantiza el derecho a la propiedad a través de una regulación futura cuyo objetivo sea proteger la convivencia vecinal y la seguridad de las personas y las cosas ante situaciones de ocupación ilegal de cosa inmueble, dentro de todo el territorio nacional. Para ello, fijará las condiciones necesarias para que el ocupante ilegal de cosa inmueble no goce de la protección de morada o domicilio ocupado frente a la actuación de la autoridad pública o sus agentes».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

#### ENMIENDA NÚM. 229 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 201

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone.

Se suprimen, del Preámbulo, Título III, los párrafos 39, 40 y 41.

«En la disposición adicional tercera se establece la previsión de un proceso de revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial, que tendrá lugar a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

La disposición adicional cuarta regula la aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, introducidos en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que se recoge en la disposición final quinta de la ley.

En la disposición adicional quinta se establece la constitución de un grupo de trabajo para la mejora de la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas planteadas.

### ENMIENDA NÚM. 230 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

Se suprimen, del Preámbulo, Título III, los párrafos 44, 45 y 46.

«La disposición transitoria segunda introduce una serie de objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales, que operará en defecto de marcos temporales y metas específicas definidas por parte de las administraciones territoriales competentes. En particular, se marca el objetivo de alcanzar el 20 por ciento de vivienda destinada a políticas sociales en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado, así como unas obligaciones de evaluación anual del grado de consecución de los objetivos y metas establecidas.

Por su parte, en la disposición transitoria tercera, se establece la sujeción de los procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 al procedimiento de conciliación o intermediación previsto en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que se recoge en la disposición final quinta de la ley.

En cuanto a la disposición transitoria cuarta, recoge el régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, y especifica la continuidad de la vigencia de las medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 202

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas planteadas.

#### ENMIENDA NÚM. 231 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

Se suprimen, del Preámbulo, Título III, los párrafos 51 y 52.

«En la misma disposición final primera se introducen también determinadas mejoras en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda a través de diferentes modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Entre ellas, se puede destacar la introducción de una prórroga extraordinaria de un año al término del contrato, que podrá solicitarse en situaciones acreditadas de vulnerabilidad social y económica cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, así como el establecimiento de la obligación de que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato sean a cargo del arrendador.

Finalmente, la disposición final primera, con objeto de evitar incrementos desproporcionados en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, a través de la introducción de una nueva disposición adicional en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, encomienda al Instituto Nacional de Estadística la definición, antes de la finalización del año 2024, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas planteadas.

#### ENMIENDA NÚM. 232 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Preámbulo**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

Se suprimen, del Preámbulo, Título III, los párrafos 57 y 58.

«La disposición final quinta también introduce un procedimiento de conciliación o intermediación en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica. La aplicación de este procedimiento facilitará a las Administraciones competentes dar adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 203

En la disposición final sexta se extiende la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda contenida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas planteadas.

### ENMIENDA NÚM. 233

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1**.

### ENMIENDA

De modificación.

«Artículo 1. Objeto de la ley.

1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, con respeto a las competencias de las diferentes comunidades autónomas, las condiciones básicas que garantizan y defienden los límites de la función social de la propiedad de la vivienda, su promoción y protección, la libertad de pactos, la seguridad jurídica, y, en particular, la igualdad en el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.

2. Con objeto de asegurar las condiciones básicas en el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación de la función social de la misma, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias.

3. También será objeto de esta ley, establecer los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado que, en apoyo a las Administraciones territoriales competentes, aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque público residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria.

4. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, así como regular aspectos en materia de ordenación de los registros e instrumentos públicos a efectos de garantizar la transparencia y la fiabilidad de los datos».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 234

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Finalidades de la ley.

Son fines de esta ley:

a) Asegurar el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

b) Asegurar la habitabilidad de las viviendas para garantizar la dignidad y salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades, estableciendo umbrales mínimos en aquellas prestaciones que deban garantizarse con carácter general.

c) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

d) Establecer las condiciones de los planes y programas estatales a efectos de:

1. Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.

2. Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas que favorezcan los enfoques y actuaciones integrales.

3. Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos públicos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.

4. Garantizar la suficiencia de suelo adecuado y suficiente con destino a uso residencial.

e) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente, adecuada y accesible.

f) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la inclusión, integración y la cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

g) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.

h) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

i) Establecer el régimen estatutario básico de los derechos y deberes de los agentes intervinientes en el ámbito de la vivienda, delimitando el contenido de la función social de la propiedad.

j) Potenciar la economía social, impulsando la participación de las entidades de carácter social y asistencial».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 205

### ENMIENDA NÚM. 235

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 3.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

---

### ENMIENDA NÚM. 236

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 4.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

---

### ENMIENDA NÚM. 237

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 5**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 5.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

---

### ENMIENDA NÚM. 238

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 6**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 206

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 6.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 239

##### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Título I**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica la rúbrica del Título I, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«TÍTULO I

Límites a la función social de la propiedad en relación con la vivienda. Régimen jurídico».

### JUSTIFICACIÓN

Adaptar la ley a las competencias estatales y autonómicas.

#### ENMIENDA NÚM. 240

##### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 7.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 241

##### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 207

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 8.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 242

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 9**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 9.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 243

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 10**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el artículo 10, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: facultades.

1. Además de los derechos reconocidos en el resto del ordenamiento jurídico en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el derecho de propiedad de la vivienda comprende:

a) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando este sea legalmente exigible.

b) El derecho al mantenimiento del aprovechamiento edificatorio adquirido por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en desarrollo de un determinado instrumento de planeamiento.

c) A la protección por parte de las fuerzas y cuerpos de seguridad, de la preservación de la integridad de la propiedad de la vivienda ante delitos de allanamiento o usurpación.

d) A la percepción de compensación dineraria por parte de la Administración competente que hubiera otorgado a terceros sin título habilitante sobre una determinada propiedad, la posibilidad de habitar en ella».

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 208

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 244 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 11**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 11. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas.

1. Además de los deberes establecidos en el resto del ordenamiento jurídico en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el derecho de propiedad de vivienda queda delimitado por su función social y comprende los siguientes deberes:

a) Uso y disfrute de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación.

b) Mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda en los términos de esta ley, de la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda, y de los instrumentos aprobados a su amparo.

c) Evitar la sobreocupación o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos.

2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, habilitando a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística y la de vivienda».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 245 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 12**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 12.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 209

### ENMIENDA NÚM. 246

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 13**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 13. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda articularán medidas para garantizar la accesibilidad universal en el parque público de vivienda de su ámbito territorial, favoreciendo la adaptación del mismo a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad o por accidente o enfermedad adquirida.

2. A fin de hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad y de aquellas que por razón de su edad avanzada necesiten una vivienda accesible, en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas objeto de intervención que requiera proyecto según lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, y el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y, en el caso de viviendas preexistentes a la vigencia de la referida normativa, se promoverá la aplicación de medidas de adecuación efectiva, aplicando programas de ayuda a tal fin, que se sumen a la aplicación de los fondos de reserva de las comunidades de propietarios».

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 247

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 14**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad.

1. Sin perjuicio de las competencias de las comunidades autónomas, Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas víctimas de violencia de género o de cualquier otra violencia, a las personas con discapacidad, a los menores tutelados que dejen de serlo y a cualesquiera otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación.

2. Para ello, las Administraciones competentes en materia de vivienda deberán identificar, dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana y rural para avanzar en la erradicación de zonas degradadas, la infravivienda y el chabolismo, a través de acciones integradas que eviten la exclusión social y residencial de la población residente, así como a las personas en las situaciones referidas en el punto anterior con objeto de fomentar su integración social y residencial.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 210

3. De manera complementaria y específica, con objeto de luchar contra el sinhogarismo las Administraciones competentes deberán programar medidas con el objetivo de promover la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos, así como la necesaria coordinación y complementariedad entre distintas políticas, recursos y servicios sanitarios, sociales, educativos y de empleo».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 248 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 15**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística, y con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan delimitado uno o más ámbitos como zonas de alta demanda residencial, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.

2. En las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado establecidas en el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que afecten a entornos residenciales, se buscarán fórmulas que aseguren la cohesión territorial y atiendan a la realidad social y económica de los hogares residentes, en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En la regulación de los usos en entornos residenciales en el medio urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá instrumentos efectivos para asegurar el equilibrio, preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda, y asegurar el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

4. Para el desarrollo efectivo de los puntos 2 y 3 de este artículo, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales que así lo consideren, acordaran justificadamente, de oficio o a petición de interesados, la aplicación del procedimiento de tramitación de urgencia en los instrumentos de planeamiento urbanístico previsto en el artículo 33.1 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 211

### ENMIENDA NÚM. 249

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 16**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 16. Vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

a) La vivienda debe destinarse exclusivamente a residencia habitual y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación correspondiente.

b) La adjudicación de las viviendas promovidas en cualquiera de sus formas por las Administraciones públicas deberá estar sujeta a un procedimiento que asegure la transparencia y con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia, y den prioridad a las personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda.

c) Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas no podrán:

1.º Ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevinida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares.

2.º Superar el nivel de ingresos máximo, en función de las características de la unidad familiar, que haya establecido la normativa reguladora.

2. Las Administraciones competentes arbitrarán los mecanismos necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior, pudiendo articularse a través de protocolos y convenios específicos con notarios y registradores de la propiedad».

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 250

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 17, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Artículo 17. Vivienda asequible incentivada.

1. Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, a través de los incentivos de los planes

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 212

estatales de vivienda, de los planes autonómicos o de cualesquiera otros incentivos públicos, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas a las siguientes reglas básicas:

a) Sometimiento de la vivienda a limitaciones específicas de destino durante un tiempo determinado y a unos límites máximos de precios, que serán proporcionales y ajustados a los beneficios públicos que obtenga, sean urbanísticos, fiscales, o de cualquier otro carácter, determinadas por la Administración que los otorgue».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

---

### ENMIENDA NÚM. 251

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado 4 del artículo 17, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«3. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán promover la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler o de venta durante períodos de tiempo determinados y a precios asequibles permitiendo incrementos de edificabilidad o densidad o la asignación de nuevos usos a una vivienda o a un edificio de viviendas, incluidos en ámbitos delimitados al efecto.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

---

### ENMIENDA NÚM. 252

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 18**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 18. Declaración de zonas de alta demanda residencial.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de alta demanda residencial 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.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 213

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de alta demanda residencial 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 vivienda pública o con algún tipo de protección, construida en los últimos 20 años, el suelo disponible de acuerdo al planeamiento urbanístico en vigor calificado para uso residencial y 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, así como los recursos que tuvieron que disponer las administraciones competentes con el fin de equilibrar la oferta de vivienda social y asequible.

b) 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, que deberá informar sobre la objetividad de la referida resolución de acuerdo con el procedimiento fijado en este artículo.

c) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de alta demanda residencial, vendrá determinada por el fin de las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación. El inicio del plazo de vigencia, en su caso, vendrá determinado por la puesta en marcha de un plan de medidas específicas por las administraciones afectadas en coordinación con el Ministerio de Transportes, Movilidad y agenda Urbana.

3. La declaración de una zona de alta demanda residencial 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 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 la oferta disponible de vivienda, tanto en compra como en alquiler no haya experimentado, en los últimos cinco años, un crecimiento acorde al crecimiento poblacional.

4. 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 este establezca.

5. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior, podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley.

6. En ningún caso serán de aplicación medidas que conlleven la intervención de rentas de alquiler, más allá de la fijación de precios que pudiera ser consecuencia de contraprestaciones a la promoción de vivienda en el marco de los Planes Estatales, o producto de convenios de colaboración-pública privada

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 214

con límite temporal, debiendo salvaguardarse en todo momento los principios de derechos y deberes establecidos en los artículos 10 y 11 de esta Ley.

En particular, el Estado promoverá, en coordinación con las Comunidades Autónomas y Entidades Locales con competencia en materia de vivienda, las siguientes medidas, que podrán ser de aplicación urgente en las zonas de alta demanda residencial a que hace referencia este artículo:

Medidas en el ámbito de la seguridad en el arrendamiento.

a. Garantizar a través de los Planes Estatales de Vivienda, la implantación de seguros obligatorios de alquiler con cobertura financiera a través de los Presupuestos Generales del Estado, de manera que se incentive la utilización de vivienda vacía.

Medidas en el ámbito de la Fiscalidad.

b. Incrementar la deducción fiscal a los arrendadores por los ingresos derivados de la renta de alquileres de las viviendas que sirvan de residencia habitual, especialmente cuando los arrendatarios sean jóvenes o mayores de 65 años con bajos ingresos.

c. Incrementar la deducción fiscal por inversiones en obras y reparaciones destinadas a mejorar la eficiencia energética y las condiciones de accesibilidad a las edificaciones, realizadas por propietarios de bienes inmuebles destinados a vivienda en régimen de arrendamiento urbano.

d. Tratamiento diferenciado del IVA para la compra de primera vivienda, las promociones destinadas a alquiler residencial y un posible tratamiento específico para las sociedades promotoras de vivienda.

Medidas para el desarrollo del marco urbanístico en coordinación con las Comunidades Autónomas.

e. Reorientar componentes de la regulación urbanística que dificultan la disponibilidad de viviendas en zonas con alta demanda residencial, que tengan como efecto el otorgamiento de licencias de obras de manera inmediata.

f. Propiciar la agilización de los procedimientos previstos en la normativa sectorial de aplicación de competencia estatal, que afecten a áreas destinadas a Vivienda.

g. Establecer procedimientos que aumenten la seguridad jurídica del planeamiento urbanístico, a efectos de impedir la nulidad total de la planificación, y de sus instrumentos de desarrollo, en casos de zonas de alta demanda residencial.

Medidas de agilización administrativa en coordinación con las Comunidades Autónomas.

h. Modernización de los procesos urbanísticos previos a la concesión de licencias de obras municipales para reducir sus plazos, permitiendo la obtención simultánea de todos los permisos en un solo acto administrativo.

i. Desbloquear todo el suelo que pueda estar destinado a Vivienda social, patrimonio de las Administraciones Públicas.

j. Convenios para la incorporación al parque de vivienda en alquiler, de vivienda construida en colaboración público-privada, cuyo objeto sea la adjudicación mediante concurso público de la puesta a disposición del uso de viviendas construidas y susceptibles de entrega inmediata para destinarlas a vivienda social.

Las medidas correspondientes a los dos últimos bloques deberán ser desarrolladas por las Comunidades autónomas, de acuerdo con su marco competencial, si bien podrán figurar dentro de la Estrategia Estatal que se fije para solucionar determinadas zonas de alta demanda residencial, de acuerdo con el procedimiento fijado en este artículo.

Asimismo, el desarrollo de los dos últimos bloques de medidas referidas a áreas de alta demanda residencial se hará en consonancia con las determinaciones de los puntos 2, 3 y 4 del artículo 15 de esta ley».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 215

### ENMIENDA NÚM. 253

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 19**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 19.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 254

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 20**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el apartado 1 del artículo 20, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Artículo 20. Colaboración entre las administraciones públicas en materia de vivienda.

1. Con el objetivo de cooperar en los fines de la política de vivienda, las administraciones públicas, sus organismos públicos y entidades vinculadas o dependientes desarrollarán los principios de colaboración, cooperación y coordinación en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, entre otros, en los siguientes ámbitos:

- a) Compartiendo la información que cada administración o entidad elabore relativa a estas materias, y específicamente la recogida en el Capítulo III del Título IV de esta ley.
- b) Mediante los convenios que se suscriban entre las partes para acordar ámbitos y compromisos específicos de actuación, ya sea en desarrollo de los planes estatales, los que se refieran a zonas declaradas como de alta demanda residencial, u otros que se acuerden entre las administraciones implicadas.
- c) Mediante los acuerdos aprobados en el seno de los órganos de cooperación en este ámbito.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 255

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 23**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del punto 2 del artículo 23.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas planteadas.

### ENMIENDA NÚM. 256

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 24**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 24. Instrumentos básicos de actuación del Estado en política de vivienda.

1. Los instrumentos básicos de actuación del Estado en política de vivienda serán las estrategias y los planes estatales en materia de vivienda y en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural.

2. Las estrategias, en coordinación con las demás estrategias estatales, incluirán una planificación plurianual, que incorporará medidas relativas a la financiación, la fiscalidad, regulatorias, de apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que sean útiles para favorecer el acceso a la vivienda y mejorar la calidad del parque residencial y de su entorno construido.

3. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, que desarrollarán las estrategias en su conjunto o parcialmente, promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial y la oferta de vivienda suficiente y adecuada para facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en general con especial atención a las personas más vulnerables y con menos recursos.

b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación, la accesibilidad universal y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.

c) las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, mantenimiento y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación.

d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a las mismas.

e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de ciudad que se adapten a las necesidades sociales y modos de vida cambiantes de la sociedad y las actuaciones destinadas a favorecer su acceso y disfrute por la ciudadanía en su conjunto.

f) La promoción o rehabilitación de viviendas, tanto en suelo público como privado, para ser destinadas al alquiler asequible o social mediante fórmulas de colaboración público-privadas.

g) Priorizar en las actuaciones el garantizar una vivienda adecuada, digna e inclusiva para personas en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional.

Los planes estatales podrán establecer medidas para redistribuir socialmente el beneficio obtenido, en su caso, como consecuencia de la enajenación, dentro del límite temporal que dichos planes establezcan, de

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 217

viviendas que hayan obtenido ayudas públicas para la realización de obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbana o rural o por cualquier otro concepto regulado en el plan.

4. Corresponde al Gobierno, oídas las comunidades autónomas en el seno de la Conferencia Sectorial, la aprobación de las estrategias que concreten y desarrollen la política económica estatal en materia de vivienda.

5. Corresponderá al Gobierno la aprobación de los Planes Estatales que desarrollen las estrategias. Estos Planes podrán contribuir a la financiación de los planes que se aprueben a nivel autonómico».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 257 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 25**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo social de vivienda.

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios sociales a través de fórmulas de colaboración público-privada que permita constituir el fondo social de vivienda previsto en la disposición adicional única del Real Decreto Ley 27/2012 y la creación de un parque de vivienda asequible, podrá realizarse mediante la colaboración entre las Administraciones Públicas y entidades privadas. A este efecto, tendrán la consideración de entidades privadas las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda y las asociaciones o gestoras de vivienda que posibiliten la puesta a disposición de un parque de vivienda asequible.

2. Esta colaboración potenciará la conformación y ampliación, con titularidad privada, de un fondo social de vivienda y un parque de vivienda asequible, a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda y del fondo social de vivienda.

3. El objetivo del fondo social de vivienda será ayudar a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda social que contribuya a hacer accesibles los precios.

4. El objetivo del parque de vivienda asequible será contribuir a minorar y hacer accesibles los precios.

5. Tanto el fondo social de vivienda como el parque de vivienda asequible estarán regulados a través de acuerdos específicos con las entidades privadas recogidas en el primer apartado, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento a las familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad y permitiendo el acceso al disfrute de una vivienda con precios asequibles, estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas.

b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible.

c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social y asequible».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 218

### ENMIENDA NÚM. 258

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 27**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 27.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

---

### ENMIENDA NÚM. 259

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 28**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 28.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

---

### ENMIENDA NÚM. 260

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 29**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 29.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

---

### ENMIENDA NÚM. 261

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 30**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 219

### ENMIENDA

De modificación.

Se añaden dos nuevos epígrafes al artículo 30, con el siguiente tenor:

«4. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos. No estarán afectos los promotores y sus empleados, en el ejercicio de las competencias que les otorga el artículo 9 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

5. Pueden ejercer como agentes inmobiliarios:

a) Los agentes de la propiedad inmobiliaria que cumplen los requisitos de calificación profesional establecidos por su normativa específica.

b) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

El Gobierno o las Comunidades autónomas, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de consumidores y usuarios, crearán mediante reglamento, un registro obligatorio de agentes inmobiliarios. En cualquier caso, el acceso a los registros de los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados se formalizará por medio de sus respectivos colegios, en los términos establecidos en los reglamentos de creación, teniendo en cuenta sus estatutos y demás normativa que les resulte de aplicación. También podrán cursar la inscripción para sus asociados, las asociaciones sectoriales».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

#### ENMIENDA NÚM. 262 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 31**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

Sin perjuicio de los requerimientos contenidos en la normativa autonómica cualquier persona física o jurídica interesada en vender o arrendar una vivienda debe disponer de la siguiente información, en formato accesible, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra para poder suministrarla a las personas interesadas en la compra o arrendamiento antes de formalizar la operación:

a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.

b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse y valor medio por propiedad de los costes de participación en la comunidad de propietarios para esa vivienda.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 220

- c) Características esenciales de la vivienda, entre ellas:
- 1.º Certificado de habitabilidad.
  - 2.º Acreditación de la superficie útil y construida, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes.
  - 3.º Antigüedad del edificio si se dispusiera de dicha información y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.
  - 4.º Servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes.
  - 5.º Condiciones de accesibilidad.
  - 6.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.
  - 8.º En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.
  - 9.º El Libro del Edificio o el “Libro del Edificio Existente” para aquellas viviendas que no dispongan del anterior.
- d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.
- e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.
- f) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 263 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 32**.

### ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 32. Información sobre el parque público de vivienda y sobre el suelo disponible para su desarrollo.

1. Con objeto de elaborar, hacer seguimiento y evaluar de forma permanente las estrategias y planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana y rural a que se refiere el artículo 23, las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda deberán elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y del suelo disponible de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, que se encuentre dotado de potencialidad edificatoria residencial en virtud de los instrumentos de ordenación urbanística.

2. El inventario del parque público de vivienda incluirá, al menos, la siguiente información:

- a) Identificación de las viviendas que lo componen.
- b) Características fundamentales de las viviendas.
- c) Situación de uso de las mismas.
- d) Características de las personas u hogares usuarios.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 221

3. El inventario de suelo disponible de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes que se encuentre dotado de potencialidad edificatoria residencial en virtud de los instrumentos de ordenación urbanística incluirá, al menos, la siguiente información:

- a) Número de viviendas, superficie construida y tipología edificatoria.
- b) Situación del suelo en términos de urbanización.
- c) Situación en términos de clasificación y categorización urbanística, diferenciando entre suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado o sectorizado con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable delimitado o sectorizado sin ordenación pormenorizada, o categorías equivalentes.

4. Anualmente se elaborará y publicará una memoria sobre las características del parque público de vivienda referido en el apartado 2 y sobre el inventario de suelo disponible referido en el apartado 3, que habrá de ser publicada a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando el suelo integrante del patrimonio público de suelo, obtenido en cumplimiento el deber legal de cesión establecido en la letra b) del artículo 18.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

---

### ENMIENDA NÚM. 264

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 33**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 33.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Competencia de las Comunidades Autónomas.

---

### ENMIENDA NÚM. 265

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 34**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 34.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 222

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Competencia de las Comunidades Autónomas.

#### ENMIENDA NÚM. 266 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 35**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 35.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Competencia de las Comunidades Autónomas.

#### ENMIENDA NÚM. 267 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 36**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el artículo 36.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Competencia de las Comunidades Autónomas.

#### ENMIENDA NÚM. 268 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional primera**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica la Disposición adicional primera, quedando redactada de la manera que sigue:

«Disposición adicional primera. Obligaciones de transparencia. Depósito de modelos de contratos de arrendamiento de vivienda y control de la información sobre el mercado de contratos de arrendamiento.

1. Los arrendadores inscribirán en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, las

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 223

cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en dicha Ley. La accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en el apartado anterior deberá garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente.

2. El Colegio de Registradores deberá en el plazo de 12 meses, mostrar en su Estadística Registral Inmobiliaria, la información estadística tratada resultante de la comunicación a los Registradores de la Propiedad de cualesquiera arrendamientos que se suscriban a partir de la entrada en vigor de la presente norma.

3. Finalmente, el Geoportal de los Registradores contará con una capa de información relativa a los alquileres inmobiliarios que permitan obtener de forma visual y en su conjunto la información necesaria en relación al índice de precios de alquiler previsto en la Disposición Adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 269

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional segunda**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica la Disposición Adicional Segunda, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Disposición adicional segunda. Prioridad de la política de vivienda en la gestión patrimonial del Estado.

1. La gestión de los bienes patrimoniales de titularidad pública deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, con respeto a las competencias de 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 alta demanda residencial:

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».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 224

### ENMIENDA NÚM. 270

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional tercera**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la Disposición adicional tercera.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 271

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional cuarta**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la Disposición adicional cuarta.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 272

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional quinta**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la Disposición adicional quinta.

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 225

### ENMIENDA NÚM. 273

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la incorporación de una nueva Disposición adicional, con el tenor siguiente:

«Disposición adicional xxx.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana desarrollará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley, mediante orden ministerial, el contenido del inventario de parque público referido en el apartado 2 del artículo 39 y del inventario de suelo disponible referido en el apartado 3, ambos del artículo 39.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 274

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la incorporación de una nueva Disposición adicional, con el tenor siguiente:

«Disposición adicional xxx.

“En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno aprobará un plan de estímulos fiscales que comprenda las siguientes medidas para facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda:

1. Los jóvenes entre 18 y 35 años se podrán deducir de la cuota íntegra del IRPF el 25 % de los intereses de la hipoteca para adquirir su vivienda habitual, hasta un máximo de 1.000 € anuales.

2. Los jóvenes entre 18 y 35 años, que vivan de alquiler, podrán deducirse en el IRPF hasta un máximo de 1.200 euros. Además, esta deducción por arrendamiento de la vivienda habitual se mantendrá para los menores de 40 años cuando declaren familiares a su cargo, o se encuentren en situación de desempleo.

3. Incentivos fiscales al alquiler de Vivienda Joven. Reducción del Rendimiento Neto positivo hasta un 100 %, cuando el arrendatario del bien inmueble destinado a vivienda tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas superiores al IPREM.

Incentivos fiscales a la Rehabilitación de Vivienda —especialmente enfocada a edificios situados en los centros urbanos de las ciudades para así, también, contribuir a su revitalización— si se destina a alquiler para personas jóvenes entre 18 y 35 años.

Deducción hasta el 100 % de la inversión en eficiencia energética de bienes inmuebles destinados a vivienda en alquiler para jóvenes.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 226

4. Eliminación del impuesto de sucesiones y donaciones, en los casos en los que una persona joven reciba la herencia de un inmueble de uso residencial.

5. Establecer una deducción para las sociedades de alquiler o personas jurídicas cuyo objeto principal sea la promoción del arrendamiento, en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda que favorezcan a colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda tanto por edad como por nivel de renta»».

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 275

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria primera**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la Disposición transitoria primera.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 276

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria segunda**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la Disposición transitoria segunda.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 277

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria tercera**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 227

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la Disposición transitoria tercera.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 278

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria cuarta**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la Disposición transitoria cuarta.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 279

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el epígrafe «Uno» de la Disposición final primera que queda redactada con el tenor literal siguiente:

«Disposición final primera. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

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

Uno. Se modifica el artículo 1 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

«La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda; así como al arrendamiento de habitaciones en fincas urbanas en los que se prevea el uso compartido de las dependencias comunes necesarias para que la edificación arrendada reúna las oportunas condiciones de habitabilidad.»»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 228

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.  
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 280 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De supresión.  
Se suprime el epígrafe «Dos» de la Disposición final primera.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.  
En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 281 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De supresión.  
Se suprime el epígrafe «Cinco» de la Disposición final primera.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.  
En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 282 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De supresión.  
Se suprime el epígrafe «Seis» de la Disposición final primera.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 229

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.  
En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 283 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final segunda**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el primer párrafo de la Disposición final segunda, que queda redactada con el tenor literal siguiente:

«Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

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, que serán de aplicación tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas, 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.

[...]»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.  
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 284 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final segunda**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se añade un nuevo apartado a la Disposición final segunda, con el ordinal «cuatro», que queda redactado de la manera que sigue:

«Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

[...]

Cuatro. Se introduce un nuevo párrafo final al apartado 3 del artículo 99 con el tenor siguiente:

[...]

“No se someterá a la obligación de practicar retención a las entidades sin ánimo de lucro que arrienden viviendas para ser destinadas a domicilio de las personas participantes de sus Programas.”»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 230

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.  
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 285 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final tercera**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se añade un nuevo epígrafe a la Disposición Final Tercera, con el ordinal «Dos», con el tenor siguiente:

«Dos. Se introduce un nuevo apartado, con el ordinal 8, al artículo 74 con el tenor siguiente:

“8. Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 100 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles arrendados a entidades sin ánimo de lucro que sean destinados a vivienda de las personas participantes de sus programas.”»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.  
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 286 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final cuarta**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la Disposición final cuarta.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.  
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 287 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 231

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el epígrafe «Dos» de la Disposición final quinta.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 288

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el epígrafe «Tres» de la Disposición final quinta.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 289

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime del epígrafe «Cuatro» de la Disposición final quinta el cuarto párrafo del punto 5.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 290

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 232

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime del epígrafe «Cinco» de la Disposición final quinta el punto 3.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 291

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el epígrafe «Seis» de la Disposición final quinta.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 292

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el epígrafe «Siete» de la Disposición final quinta.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 293

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 233

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el epígrafe «Ocho» de la Disposición final quinta.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 294

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final quinta**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime el epígrafe «Nueve» de la Disposición final quinta.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 295

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final sexta**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se suprime la Disposición final sexta.

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 296

#### Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 234

### ENMIENDA

De adición.

Se adiciona una nueva Disposición final, con el ordinal que corresponda, quedando redactada con el siguiente tenor:

«Disposición final xxx. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado b) del artículo 20 apartado 1 número 23, que queda redactado del siguiente modo:

“b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades o al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro para ser destinadas a domicilio de las personas participantes de sus programas en el desarrollo de los mismos. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquellos.”»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 297 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se adiciona una nueva Disposición final, con el ordinal que corresponda, quedando redactada con el siguiente tenor:

«Disposición final xxx. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Se añade un nuevo párrafo al artículo 3.1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito:

[...]

“No obstante lo anterior, las entidades sin ánimo de lucro podrán realizar captación al público de fondos reembolsables, en forma de préstamos, para la ejecución de sus programas. Las entidades y los préstamos ofrecidos reunirán los requisitos establecidos en los artículos 74, 75 y 76 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.”»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 235

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.  
En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 298 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición final, con el ordinal que corresponda, con el tenor literal siguiente:

«Disposición final xxx. Garantía del derecho de propiedad.

Uno. En el plazo máximo de tres meses, el Gobierno deberá tramitar un proyecto de ley destinado a proteger la convivencia vecinal y la seguridad de las personas y las cosas ante situaciones de ocupación ilegal de cosa inmueble, dentro de todo el territorio nacional. Para ello, fijará las condiciones necesarias para que el ocupante ilegal de cosa inmueble no goce de la protección de morada o domicilio ocupado frente a la actuación de la autoridad pública o sus agentes.

El referido texto legal deberá contemplar de forma prioritaria el requerimiento urgente a quien que haya usurpado el derecho a la propiedad, para la desocupación del inmueble por la autoridad pública o sus agentes, con ocasión de la correspondiente denuncia, debiendo desalojar voluntariamente el inmueble ocupado en el plazo máximo de 12 horas o acreditar en dicho plazo el título jurídico que le autorice o le atribuya la posesión del bien o, en su caso, la tolerancia o liberalidad del propietario o poseedor real. Si se tratara de flagrante delito, la autoridad pública o sus agentes procederán al desalojo inmediato.

En caso de que el ocupante ilegal no pudiera acreditar el título jurídico de la ocupación en el plazo señalado en el apartado anterior, la autoridad pública o sus agentes procederán al lanzamiento inmediato si no se hubiera producido el desalojo voluntario, sin perjuicio de su derecho a ejercer las acciones legales que procedan para acreditar título suficiente para la posesión o propiedad de la cosa inmueble.

Dos. Las medidas del Gobierno garantizarán, además:

— Que se incorporen mecanismos que permitan sancionar al ocupante ilegal y a quien, de cualquier modo, haya colaborado con él, de forma proporcional a la utilidad obtenida y al daño ocasionado en el derecho a la propiedad, así como al modo empleado para la vulneración de este derecho.

— La protección del régimen de propiedad horizontal, así como de las comunidades de propietarios, evitando que el propietario ilegal pueda llevar a cabo actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

— Que la ocupación ilegal de cosa inmueble no pueda nunca dar lugar a la inscripción de los ocupantes en el padrón municipal.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.  
En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 299 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 236

### ENMIENDA

De adición.

Se adiciona una nueva Disposición final, con el ordinal que corresponda, quedando redactada con el siguiente tenor:

«Disposición final xxx. Modificaciones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal y conexas para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad y personas mayores.

UNO. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Los artículos 10 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, quedan modificados como sigue:

Uno. La letra b) del apartado 1 del artículo 10 queda redactada en los siguientes términos:

“Artículo 10.

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

[...]

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar la accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior.”

[...]

Dos. El apartado 2 del artículo 17, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 17

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

[...]

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios presentes en la reunión de la junta de propietarios en la que se adopte el acuerdo.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras y actuaciones de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos.

[...]

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 237

DOS. Modificación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.”

El apartado 5 del artículo 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana., queda modificado como sigue:

“Artículo 2. Definiciones.

[...]

5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

TRES. Procedimiento aplicable a la solicitud de actuaciones y obras de accesibilidad.

El procedimiento al que se atenderá la solicitud y decisión sobre la realización de las obras y actuaciones de accesibilidad referidas en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, será el mismo que el establecido en los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

CUATRO. Autorización al Gobierno para la refundición de textos legales.

El Gobierno elaborará y aprobará antes ... y previa consulta al Consejo Nacional de la Discapacidad, un Texto Refundido en el que se regularicen, aclaren y armonicen la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.”»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

### ENMIENDA NÚM. 300 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se adiciona una nueva Disposición final, con el ordinal que corresponda, quedando redactada con el siguiente tenor:

«Disposición final X. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, aprobada por el Real Decreto de 14 de septiembre de 1882.

Uno. Se adiciona un nuevo artículo 544 sexies, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 544 sexies.

En los casos en los que conozca de un delito del artículo 245 del Código Penal, el Juez o Tribunal adoptará motivadamente la medida de desalojo en el plazo máximo de 24 horas desde la petición cautelar,

sin necesidad de prestar caución, en tanto en cuanto, una vez requeridos los ocupantes del inmueble, no exhiban el título jurídico que legitime la permanencia en el inmueble. Acordado el desalojo podrán dar cuenta a los servicios sociales municipales a los efectos de facilitar el realojamiento atendiendo a la especial vulnerabilidad de los ocupantes o a las demás circunstancias del caso.»»

### JUSTIFICACIÓN

Necesidad de introducir mecanismos ágiles y eficaces para la neutralización de los delitos de usurpación de bienes inmuebles ya que, además de constituir un instrumento útil para una rápida recuperación de la posesión del inmueble, permitirá, como objetivo de prevención general, la salvaguarda del derecho de propiedad como factor de ordenación del sistema económico del Estado de Derecho, uno de cuyos pilares fundamentales lo constituye el respeto a la propiedad privada sobre las cosas muebles e inmuebles, y como tal derecho-deber aparece reconocido en el artículo 33 de la Constitución; derecho del titular a ser respetado en su poder exclusivo sobre la cosa mobiliaria o inmobiliaria y deber de todos de respetar tal derecho.

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 23 enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—La Portavoz, **Estefanía Beltrán de Heredia Arroniz**.

### ENMIENDA NÚM. 301 Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 4 del citado Proyecto de Ley, suprimiendo el apartado 2 del artículo 4.

«Artículo 4. Servicios de interés general.

1. [...]

~~2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, en cumplimiento del marco legal vigente atendiendo a la naturaleza de la colaboración.»»~~

### JUSTIFICACIÓN

Se trata de una restricción indebida de las competencias de las CC. AA., desde el momento en que limita la posibilidad de colaboración, solo a entes del tercer sector y la economía privada. Tanto desde el prisma de la limitación a la iniciativa privada, como respecto a las facultades de las CC. AA. para poder colaborar a los fines previstos en esta Ley y normas autonómicas, en la ejecución de políticas públicas de vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 302

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 5**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 5 del citado Proyecto de Ley.

#### JUSTIFICACIÓN

La legitimación para el ejercicio de la acción pública a «personas jurídicas sin ánimo de lucro» supone una excepción al principio procesal de legitimación del artículo 29 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, y pretende replicar la acción pública a que se refiere, entre otras, la recogida en materia de urbanismo por los artículos 5 y 62 del RD Legislativo 7/2015, del TRLS. Sin embargo, incluso el reconocimiento de tal legitimación para el ejercicio de la acción pública en exclusiva a «personas jurídicas sin ánimo de lucro», supone una excepción al principio procesal de legitimación vinculada a la acreditación de algún interés legítimo, y como extensión a la defensa de lo que la jurisprudencia ha venido a denominar como la «tutela de intereses colectivos o difusos». Ya que, como recoge determinada jurisprudencia, la ampliación experimentada tiene sus límites entendiéndose que son «intereses generales que, en principio, afectan a todos los ciudadanos y que, por su interés prevalente, han obtenido reconocimiento público, plasmado en algún instrumento, incluso en normas constitucionales, y que no deben confundirse con la legitimación que nace, excepcionalmente, de la acción popular, que corresponde a cualquier ciudadano y que debe ser reconocida expresamente por la Ley o de una acción de alcance general como reconoce la STEDH 4/81 de 22 de octubre (asunto Dudgeon contra Reino Unido)».

Del examen de la norma y de su exposición de motivos no se deduce justificación para la restricción operada, en el sentido de limitar el ejercicio de tal acción hacia tales entes «sin ánimo de lucro», y tampoco se precisa si el interés general sometido a tutela se dirige a la protección de un concreto bien jurídico, o el difuso del derecho recogido en el artículo 47 de la CE, de forma que se pudiera concretar a que grupos o entidades se pudiera ampliar tal concepto de legitimación activa.

Igual reflexión cabe hacer en cuanto al apartado 2, que se ha de entender superflua. Según jurisprudencia del TC, su ejercicio solo cubre la pretensión de obtener la declaración de nulidad del acto ilegal, pues el restablecimiento de las situaciones jurídicas individualizadas que el acto haya podido alterar requiere los requisitos generales de legitimación, lo que no se daría en el caso, por lo que tal recordatorio es reiteración u obviedad respecto de las reglas que ya rigen en el procedimiento contencioso administrativo.

### ENMIENDA NÚM. 303

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 10**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 10 del citado Proyecto de Ley, suprimiendo el apartado 2 de este artículo 10.

«Artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de la vivienda: facultades.

1. (igual)

2.—~~Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda velar por el pleno ejercicio de los derechos de la propiedad de vivienda, actuando de manera concertada y coordinada en la promoción~~

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 240

de las acciones previstas en la legislación y en los planes y programas aplicables para favorecer el acceso a la vivienda. A tales efectos, podrán adoptarse y ejecutarse cuantas medidas prevea la legislación en la materia y, en particular, las siguientes:

- a) ~~Ayudas y subvenciones públicas.~~
- b) ~~Incentivos fiscales.~~
- c) ~~Gestión directa por parte de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales, o en colaboración con terceros, de los parques públicos de vivienda.~~
- d) ~~Colaboración con entidades del tercer sector cuyos fines de carácter social estén vinculados con la vivienda, para facilitar la gestión de viviendas pertenecientes a los parques públicos, así como la gestión de su propio parque de vivienda social.~~
- e) ~~Fomento de la iniciativa privada mediante convenios con los titulares de viviendas para su cesión a las Administraciones públicas competentes u otras fórmulas para favorecer el incremento de la oferta de alquiler social o a precio asequible.~~
- f) ~~Acciones de fomento de la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.»~~

### JUSTIFICACIÓN

El proyecto inserta dentro del contenido del derecho de propiedad y como condición básica para garantizar la igualdad de todas las personas una serie de obligaciones de las administraciones públicas competentes en la materia que no encuentran cobertura en los títulos competenciales del Estado.

### ENMIENDA NÚM. 304

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 16**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 16 del citado Proyecto de Ley.

### JUSTIFICACIÓN

La competencia estatal no da cobertura para la concreción llevada cabo en este artículo en cuanto penetra de forma inconstitucional en la competencia autonómica en vivienda y urbanismo y ordenación territorial, siendo así que ninguna de las tres son competencias de ejecución como parece desprenderse del precepto cuestionado.

### ENMIENDA NÚM. 305

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 17**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 17 del citado Proyecto de Ley.

### JUSTIFICACIÓN

La competencia estatal no da cobertura para la concreción llevada a cabo en este artículo en cuanto penetra de forma inconstitucional en la competencia autonómica en vivienda y urbanismo y ordenación territorial, siendo así que ninguna de las tres son competencias de ejecución como parece desprenderse del precepto cuestionado.

### ENMIENDA NÚM. 306

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 18**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 18 del citado Proyecto de Ley, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

1. (igual).

2. 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 se comunicará a efectos informativos a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

~~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 una 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, más los gastos y suministros básicos, 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 al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente;~~

~~3. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la propuesta por la administración competente de las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo;~~

4. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar de acuerdo con la administración territorial competente, un programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado, que contemplará la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos como en zonas rurales, que modificará o se anejará 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.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 242

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 este establezca.

~~6. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior, podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta Ley.»~~

### JUSTIFICACIÓN

Adecuación a las competencias del Estado sin limitar las competencias incluso de organización y gestión de las administraciones competentes en la materia.

### ENMIENDA NÚM. 307

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 19**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 19 del citado Proyecto de Ley, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 19. Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado.

2. La información a aportar se referirá al año natural anterior, a requerimiento de las administraciones públicas competentes en materia de vivienda e incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos:

a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.

b) Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta ley.

3. Considerando la información aportada de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, las administraciones públicas podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.»

### JUSTIFICACIÓN

Enmienda técnica. Se adapta su redacción a la de la enmienda anterior.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 243

### ENMIENDA NÚM. 308

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 21**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 21 del citado Proyecto de Ley.

#### JUSTIFICACIÓN

Nos remitimos a lo dispuesto en el Texto Refundido por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

### ENMIENDA NÚM. 309

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 27**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 27 del citado Proyecto de Ley, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

1. Los parques o patrimonios públicos de vivienda o suelo tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas administraciones públicas competentes en materia de vivienda para facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada de los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

Los citados parques o patrimonios públicos se regularán por la legislación autonómica de vivienda y ordenación territorial y urbanística, y estarán integrados, al menos por:

(resto igual)

2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques o patrimonios públicos pueden producirse en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones de las personas destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de cohesión social.

3. De conformidad con lo dispuesto en la normativa autonómica correspondiente y con objeto de asegurar la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, podrán utilizarse los importes de las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas en los registros autonómicos correspondientes en virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo la reserva obligatoria de garantía de devolución, y por parte de las administraciones que tengan atribuida tal competencia de gestión de depósitos de fianza.

4. De conformidad con lo dispuesto en la normativa autonómica correspondiente los bienes y recursos económicos de los citados parques o patrimonios públicos no podrán destinarse a fines distintos

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 244

de los previstos en este artículo, así como tampoco a la cobertura de gastos diferentes a los que resulten de la administración, mantenimiento e incremento del propio parque o patrimonio público de vivienda o suelo.

5. Las administraciones públicas competentes, de conformidad con su normativa, elaborarán un inventario de bienes en el que constará, como mínimo, el listado de bienes y recursos integrantes del parque o patrimonio público de vivienda o suelo y una relación de operaciones de administración y disposición relativas a los citados bienes y recursos, con indicación del destino final previsto para ellos.

6. Las administraciones públicas competentes, de acuerdo con lo que dispongan en su normativa, contarán con sistemas de evaluación del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo. Todo ello con el fin de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda.»

### JUSTIFICACIÓN

Una mejor adecuación a la distribución competencial, definiéndose explícitamente la prevalencia de la normativa autonómica en la regulación de los parques o patrimonios públicos de vivienda o suelo. A dicho efecto, se agrupa el contenido del artículo 29 en este artículo 27.

### ENMIENDA NÚM. 310

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 28**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 28 del citado Proyecto de Ley, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 28. Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda.

Los actos de disposición y gestión de los bienes integrantes del parque o patrimonio público de vivienda o suelo se regirán por la normativa autonómica correspondiente y comprenden las facultades y potestades precisas para el cumplimiento de sus finalidades legales, incluidos los actos de disposición y la enajenación directa con los requisitos y condiciones que se determinen en aquella normativa. En los supuestos de enajenación directa a otras administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública, que promuevan la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se garantizará la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.»

### JUSTIFICACIÓN

Se propone un nuevo texto para una mejor adecuación a la distribución competencial, definiéndose explícitamente la prevalencia de la normativa autonómica en la regulación de los parques o patrimonios públicos de vivienda o suelo.

### ENMIENDA NÚM. 311

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 29**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 245

### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 29 del citado Proyecto de Ley.

### JUSTIFICACIÓN

El contenido del artículo 29 se ha incluido en el artículo 27 de conformidad con nuestra enmienda a este artículo.

### ENMIENDA NÚM. 312

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 32**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 32 del citado Proyecto de Ley.

### JUSTIFICACIÓN

El contenido del artículo 32 se ha incluido en el artículo 27 de conformidad con nuestra enmienda a este artículo.

### ENMIENDA NÚM. 313

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 33**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 33 del citado Proyecto de Ley.

### JUSTIFICACIÓN

Excede del ámbito competencial del Estado para adentrarse tanto en las competencias autonómicas de vivienda como en las de autoorganización presupuestaria.

### ENMIENDA NÚM. 314

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 34**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 246

### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 34 del citado Proyecto de Ley.

### JUSTIFICACIÓN

Excede del ámbito competencial del Estado para adentrarse en las competencias autonómicas de vivienda estableciéndose un detalle exhaustivo de los contenidos que deben comprender los sistemas raíces de sus políticas de vivienda.

---

### ENMIENDA NÚM. 315

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 35**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 35 del citado Proyecto de Ley.

### JUSTIFICACIÓN

Excede del ámbito competencial del Estado para adentrarse en las competencias autonómicas de vivienda estableciéndose un detalle exhaustivo de los contenidos que deben comprender los sistemas raíces de sus políticas de vivienda.

---

### ENMIENDA NÚM. 316

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 36**.

### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del artículo 36 del citado Proyecto de Ley.

### JUSTIFICACIÓN

Excede del ámbito competencial del Estado para adentrarse en las competencias autonómicas de vivienda estableciéndose un detalle exhaustivo de los contenidos que deben comprender los sistemas raíces de sus políticas de vivienda.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 247

### ENMIENDA NÚM. 317

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria primera**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación de la disposición transitoria primera del citado Proyecto de Ley, quedando redactada de la siguiente manera:

«Disposición transitoria primera. Viviendas calificadas con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Las viviendas que, a la entrada en vigor de esta Ley, estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, de conformidad con lo establecido en la legislación y normativa de aplicación.

Las viviendas que formen parte de un parque público de vivienda se regirán por lo dispuesto en ~~esta Ley y en las disposiciones que lo regulen~~ en la legislación en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 318

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria segunda**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión de la disposición transitoria segunda del citado Proyecto de Ley.

#### JUSTIFICACIÓN

Corresponde a las Comunidades Autónomas marcar estos objetivos.

### ENMIENDA NÚM. 319

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

#### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 248

Se propone la modificación de la disposición final primera del citado Proyecto de Ley, quedando redactada de la siguiente manera:

«Disposición final primera. 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 finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

3. 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 obligatoriamente 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.

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

Dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 17, que queda redactado en los siguientes términos:

“3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.”

Tres.— Se añaden dos nuevos apartados 6 y 7 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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 249

la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, 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, cuando se acredite alguno de 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.— Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y 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 referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda 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 referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.”

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 20, que queda redactado como sigue:

“1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.”

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 250

Cinco.— Se añade una disposición adicional undécima, redactada de la siguiente forma:

“Disposición adicional undécima.— Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda:

El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.”

Seis.— 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 el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda y lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler:

2.— La resolución del Departamento Ministerial competente en materia de Vivienda que apruebe el referido sistema de índices de precios de referencia se realizará por ámbitos territoriales, considerando las bases de datos, sistemas y metodologías desarrolladas por las distintas comunidades autónomas y asegurando en todo caso la coordinación técnica.»

### JUSTIFICACIÓN

Corresponde a las Comunidades Autónomas el desarrollo de estos preceptos.

### ENMIENDA NÚM. 320 Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final tercera**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación de la disposición final tercera del citado Proyecto de Ley, quedando redactado de la siguiente manera:

«Disposición final tercera. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 251

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 acuerdo con lo que se establezca en la correspondiente normativa sectorial de vivienda autonómica, con rango de ley, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal.

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.»

### JUSTIFICACIÓN

Adecuación a la competencia autonómica en materia de vivienda, así como coherencia con los cánones sobre vivienda deshabitada regulados por la normativa autonómica.

### ENMIENDA NÚM. 321

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición final al citado Proyecto de Ley, con la siguiente redacción:

«Disposición final nueva. Modificaciones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Uno. Se modifica la letra b) del apartado 1 el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, que queda con la siguiente redacción:

“Artículo 10.

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

[...]

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar ~~los ajustes razonables en materia de la accesibilidad universal y~~, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, ~~siempre que el importe repercutido anualmente de las~~

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 252

~~mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.~~

~~También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75 % del importe de las mismas.”.~~

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 17 de Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 17.

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

[...]

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios presentes en la reunión de la junta de propietarios en la que se adopte el acuerdo, ~~que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.~~

~~Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras y actuaciones de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes”.~~

Tres. Se introduce una nueva disposición adicional, nueva, en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el siguiente texto:

“Disposición adicional primera. Procedimiento aplicable a la solicitud de actuaciones y obras de accesibilidad.

El procedimiento al que se atenderá la solicitud y decisión sobre la realización de las obras y actuaciones de accesibilidad referidas en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 de esta Ley (Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal), será el mismo que el establecido en los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.”

Cuatro. Se incorpora una disposición adicional (nueva) a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el siguiente texto:

“Disposición adicional segunda. Ayudas públicas directas a personas copropietarias con insuficiencia de recursos para costear la realización de obras y actuaciones de accesibilidad universal legalmente obligatorias.

Las personas propietarias de viviendas sujetas a esta Ley con ingresos anuales por unidad familiar inferiores a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos. Múltiples (IPREM) que vengan obligadas, según su artículo 10, a costear las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar la accesibilidad universal dispondrán, en el marco de los Planes Estatales de Vivienda, de subvenciones y ayudas públicas directas por valor al menos del 80 por 100 de la cantidad que hayan de desembolsar para la realización de las mismas.”»

### JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano.

El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por España, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios.

En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013, y 2019, esa misma Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad que, siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es 'que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso. y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzando la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores— es tan evidente. Sentado esto, la propuesta considera el caso de aquellas unidades familiares que no cuenten con suficientes recursos económicos para hacer frente a los gastos derivados de las obras obligatorias de accesibilidad, que dispondrán de ayudas públicas directas para tal fin, de modo que las personas y familias en situación más desfavorecida vean compensado su esfuerzo, aunando así en términos equilibrados accesibilidad universal y atención a la vulnerabilidad social y económica.

### ENMIENDA NÚM. 322 Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición final al citado Proyecto de Ley, con la siguiente redacción:

«Disposición final nueva. Modificación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El apartado 5 del artículo 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, queda modificado como sigue:

“Artículo 2. Definiciones.

[...]

5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para

determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. ~~Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes».~~

### JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano.

El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por España, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios.

En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013, y 2019, esa misma Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad que, siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es 'que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso. y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzando la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores— es tan evidente. Sentado esto, la propuesta considera el caso de aquellas unidades familiares que no cuenten con suficientes recursos económicos para hacer frente a los gastos derivados de las obras obligatorias de accesibilidad, que dispondrán de ayudas públicas directas para tal fin, de modo que las personas y familias en situación más desfavorecida vean compensado su esfuerzo, aunando así en términos equilibrados accesibilidad universal y atención a la vulnerabilidad social y económica.

### ENMIENDA NÚM. 323 Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 255

Se propone la adición de una nueva disposición final al citado Proyecto de Ley, con la siguiente redacción:

«Disposición final nueva. Autorización al Gobierno para la refundición de textos legales.

El Gobierno elaborará y aprobará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, previa consulta al Consejo Nacional de la Discapacidad, un Texto Refundido en el que se regularicen, aclaren y armonicen la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.»

### JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano.

El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por España, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios.

En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013, y 2019, esa misma Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad que, siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es 'que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso. y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzando la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores— es tan evidente. Sentado esto, la propuesta considera el caso de aquellas unidades familiares que no cuenten con suficientes recursos económicos para hacer frente a los gastos derivados de las obras obligatorias de accesibilidad, que dispondrán de ayudas públicas directas para tal fin, de modo que las personas y familias en situación más desfavorecida vean compensado su esfuerzo, aunando así en términos equilibrados accesibilidad universal y atención a la vulnerabilidad social y económica.

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula una enmienda al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2023.—El Portavoz, **Javier Ignacio Maroto Aranzábal**.

**ENMIENDA NÚM. 324**  
**Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 489

9 de mayo de 2023

Pág. 256

### ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone:

Se adiciona una nueva Disposición transitoria, con el ordinal que corresponda, quedando redactada con el siguiente tenor:

«Disposición transitoria xxx. Régimen transitorio para la aplicación de los nuevos porcentajes de reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Los nuevos porcentajes mínimos relativos a la reserva de terrenos para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública recogidos en la modificación de la letra b) del apartado 1 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre conforme a la disposición final cuarta de la presente Ley se aplicarán, sin perjuicio de las competencias que le son propias a las Comunidades Autónomas, a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley».

### JUSTIFICACIÓN

Aclarar la aplicación y entrada en vigor de los nuevos porcentajes de reservas de suelo para vivienda protegida, dejando claro que únicamente afectarán a los nuevos expedientes de cambios de ordenación (esto es, planeamiento) que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Vivienda. De esta forma, se evita que se apliquen los nuevos porcentajes a los expedientes de planeamiento en tramitación. Se propone una nueva disposición transitoria de la propia Ley. Se mantiene (para evitar confusiones) la nomenclatura (cambios de ordenación) de la actual disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015.