



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

31 de mayo de 2024

Núm. 115-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000102 Proposición de Ley de prevención de la especulación y garantías de la vivienda como bien social.

Presentada por el Grupo Parlamentario Mixto.

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

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

Autor: Grupo Parlamentario Mixto

Proposición de Ley de prevención de la especulación y garantías de la vivienda como bien social.

Acuerdo:

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

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

Palacio del Congreso de los Diputados, 28 de mayo de 2024.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Mixto y, en su representación, su portavoz Ione Belarra Urteaga, integrante de Podemos, con base en los artículos 124 y siguientes del Reglamento de la Cámara presenta Proposición de Ley de prevención de la especulación y garantías de la vivienda como bien social, acompañada de sus antecedentes y exposición de motivos

Palacio del Congreso de los Diputados, 9 de mayo de 2024.—**Ione Belarra Urteaga**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

PROPOSICIÓN DE LEY DE PREVENCIÓN DE LA ESPECULACIÓN Y GARANTÍAS DE LA VIVIENDA COMO BIEN SOCIAL

Exposición de motivos

I

El acceso a una vivienda asequible es un derecho fundamental. Igualmente, la Constitución española (CE) reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.

El país se encuentra en una severa crisis habitacional tanto en el mercado de propiedad como en el mercado de alquiler. En el caso de la propiedad, la subida de tipos del Banco Central Europeo, la subida de precios de la vivienda, y la compra de vivienda por parte de fondos de inversión, sobre todo extranjeros, están sustrayendo una parte significativa de la vivienda hacia fines especulativos o de uso esporádico para rentas altas extranjeras no residentes, especialmente en los centros urbanos mayores del país y aquellos cercanos a lugares de interés turístico.

Esta situación conlleva no solo hacer más inaccesible la vivienda para residentes nacionales y extranjeros que quieren acceder a una vivienda para poder vivir en ella, sino también empujando los precios del alquiler al alza. El uso de la vivienda como un bien de inversión o especulativo suponen un gran problema para la habitabilidad y convivencia en los barrios de las ciudades, especialmente aquellos de menor poder adquisitivo, donde la población ve frustrado el acceso a la vivienda en sus barrios y su permanencia y arraigo se ve sustituida por viviendas vacías de uso esporádico y alquileres de renta elevada.

El problema del mercado de la vivienda español no es único y es parte de una tendencia en la mayoría de los países del Unión Europea. En este sentido, la presente legislación se inspira en la «Ley de Protección de Compra y Alquiler Temporal» («Opkoopbescherming en tijdelijkeverhuur» en holandés) aprobada en Holanda en enero de 2022. Desde la aprobación de la normativa son ya más de 130 municipios que están aplicando la protección de compra en determinados barrios o para todo el municipio para proteger su habitabilidad y el acceso a una vivienda accesible a sus ciudadanos/as. Las autoridades del país consideran la medida como un éxito ya que el porcentaje de compras realizadas para vivir en las viviendas ha aumentado significativamente mientras que han disminuido las compras con fin de inversión y especulativo. Igualmente, la presente legislación tiene como objetivo desincentivar el uso especulativo de la vivienda y regular los alquileres de temporada y turísticos para adecuarlos a la legislación existente y limitar su uso, en el primer caso a casos reales que necesiten de contratos temporales, como estudiantes y trabajadores desplazados, y en el segundo, para que no se supere un cierto número que pudiera hacer peligrar la capacidad de la población de acceder a una vivienda. Finalmente, la presente ley también tiene como objetivo aumentar el parque social de vivienda a través de una mayor disposición a este fin por parte de los grandes tenedores.

II

La presente ley busca dar de mecanismos a las administraciones públicas para proteger el derecho al acceso a una vivienda, sobre todo en aquellas zonas tensionadas donde hay escasez de viviendas asequibles o cuando la habitabilidad de un barrio se encuentra bajo presión debido a la compra de vivienda para alquileres elevados y el uso del parque de vivienda para usos diferentes al de vivienda habitual.

Así, en el artículo 1 se establece que la presente normativa permite a los municipios adoptar una protección de compra de la vivienda para la residencia de forma habitual cuando se encuentre justificado por su propia evaluación y para un segmento de viviendas de precio medio o bajo. En el apartado 3 se determina la vigencia de la presente normativa.

En artículo 2 se describen las características de la normativa que podrán adoptar los municipios, buscando dar flexibilidad a los municipios que adopten la presente normativa en el ámbito de las excepciones y el precio límite de las viviendas afectadas.

Los artículos 3 y 4 crean un gravamen adicional en el tipo impositivo del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas para aquellos rendimientos de capital producto de la compra y venta de bienes inmuebles en un periodo inferior a dos años fiscales anteriores a la declaración de la venta. La disposición final segunda establece la continuidad de los artículos 1 a 4 tras una evaluación de su efectividad.

El artículo 5 regula los alquileres de temporada y turísticos, con el fin de que se promuevan solo para aquellos casos que requieran tal temporalidad, como para estudiantes y trabajadores desplazados, y se les aplique las regulaciones de la legislación vigente.

En el artículo 6 se establece la obligación por parte de los grandes tenedores de vivienda de disponer en alquiler social una parte del parque de vivienda que sea de su titularidad.

En el artículo 7 se realiza una modificación de la Ley 12/2023 para que esta se aplique a toda la vivienda de protección pública y no solo aquella vigente tras la aprobación de la mencionada ley.

En el artículo 8 se aumenta la duración mínima de los alquileres de vivienda habitual bajo la Ley 29/2994, de Arrendamientos Urbanos, pasando a 10 años y 12 años para personas jurídicas.

En el artículo 9 se establece una congelación del precio del alquiler para aquellas zonas que no hubieran sido declaradas tensionadas bajo la Ley 12/2023, y adicionalmente se aplica una reducción del precio del alquiler para aquellos municipios de más de 100.000 habitantes o con una población flotante elevada relativa a los habitantes existentes.

En la disposición final tercera se establece una moratoria en la concesión de licencias para viviendas turísticas en municipios de más de 50.000 habitantes.

III

La presente legislación va en línea con la acción legislativa de los últimos años encaminada a garantizar el derecho a una vivienda digna y asequible a la población española, incluyendo La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda.

Disposiciones generales

TÍTULO I

Protección de compra por parte de entes locales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. Los entes locales podrán aplicar el mecanismo de protección de compra dispuesto en la presente ley en los barrios en los que lo consideren necesario, justificando por qué la protección es necesaria, apropiada y proporcionada para mantener la habitabilidad y el acceso a la vivienda en el barrio en cuestión.

2. La presente legislación y la adopción de las correspondientes medidas por los municipios serán de aplicación para aquellas viviendas a fin de establecer un límite de precio. El límite afectará a las viviendas del segmento de precio bajo y medio, según los precios de mercado en el momento de adopción de las medidas en cada municipio. El municipio que aplique la presente normativa deberá justificar con un estudio pertinente que el precio límite se encuentra en o por debajo del precio medio de la ciudad.

3. La presente ley tendrá una duración hasta diciembre de 2027, cuando se procederá a su estudio y valoración por parte de un diálogo bipartito entre Gobierno y entes municipales para considerar su prórroga en el tiempo que se considere necesario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo 2. *Mecanismo de protección de compra.*

1. La compra de una vivienda deberá ser utilizada para el uso de vivienda habitual para el comprador o un familiar hasta tercer grado de consanguinidad y no podrá ser puesta en arrendamiento ni permanecer vacía en los próximos cuatro años de la compra.

2. Será de excepción a lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo en las siguientes situaciones:

- a. La puesta en alquiler bajo acuerdo municipal para su disposición como alquiler social.
- b. La puesta en alquiler a personas de hasta tercer grado de consanguinidad.
- c. La puesta en alquiler temporal de máximo doce meses por motivos de movilidad, siempre que haya vivido en la vivienda durante mínimo un año.
- d. La puesta en alquiler para usos de oficina o local comercial.
- e. El mantenimiento de una segunda vivienda vacacional, debidamente justificado.
- f. Aquellas excepciones que considere el municipio necesarias para favorecer unas condiciones del mercado de vivienda y de alquiler que vayan encaminados a garantizar precios asequibles para la población residente y sus ingresos.

3. El mecanismo de protección de compra se podrá aplicar solo a las viviendas en propiedad compradas después de la introducción del mecanismo.

TÍTULO II

De gravamen para desincentivar el «flipping» inmobiliario

Artículo 3. *Objeto del gravamen.*

1. Será objeto del gravamen la base imponible de aquellos rendimientos de capital en la declaración del Impuesto de la Renta de Personas Físicas, definidos el apartado 2.a) del artículo 21 de la Ley 35/2006, por la venta de un inmueble que hubiera sido adquirido por el declarante en los dos años fiscales anteriores al año de la declaración de las ganancias.

2. Estará exento de pagar el impuesto en caso de producirse una pérdida en la venta o en aquellos casos contemplados en la disposición adicional trigésima séptima de la Ley 35/2006.

Artículo 4. *Cuantía del gravamen.*

1. Se aplicará un sobrecargo de 20 puntos porcentuales adicionales sobre el tipo impositivo aplicado en la base de ahorro del Impuesto de la Renta de Personas Físicas para los rendimientos de capital estipulados en el artículo 3 de la presente ley.

TÍTULO III

De regulación de los arrendamientos de temporada

Artículo 5. *Ámbito de aplicación y regulación.*

1. Sin menoscabo de lo previsto en la Ley por el Derecho a la Vivienda, el presente artículo es de aplicación a:

a) Los arrendamientos de vivienda por temporada, sea ésta estival o de otro tipo, viviendas para estudiantes, trabajadores desplazados y otros supuestos de uso distinto del de vivienda habitual.

b) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 115-1

31 de mayo de 2024

Pág. 5

Para lo no previsto en la presente ley, será de aplicación supletoria, en el caso de la letra b), la normativa específica reguladora de los arrendamientos turísticos y, para todos los casos, la Ley de Arrendamientos Urbanos y, en su defecto, el Código Civil.

2. La declaración de zonas de mercado tensionado, conforme a lo previsto en la Ley por el Derecho a la Vivienda, podrá incluir limitaciones del número de alojamientos turísticos en esas zonas. En todo caso en las zonas de mercado tensionado las plazas de alojamientos turísticos de todo tipo no podrán superar el 2% del número de plazas de alojamiento en viviendas de todo tipo en cada zona tensionada.

3. Los arrendamientos de viviendas por temporada respetarán los límites de precios de arrendamiento previstos para la vivienda habitual en la Ley de Arrendamientos Urbanos, la normativa de ella derivada y en las declaraciones de zonas de mercado tensionado.

4. Los arrendamientos de viviendas para alojar a estudiantes, de cualquier grado de formación siempre que se trate de estudios que permitan la obtención de una titulación oficialmente reconocida, ajustarán su duración al curso académico o a la duración prevista del conjunto de los estudios.

Las administraciones públicas competentes promoverán la creación de alojamientos para estudiantes a fin de garantizar una oferta suficiente en el entorno geográfico próximo a los centros de formación.

5. El arrendamiento de viviendas para alojar a trabajadores desplazados temporalmente podrán ser contratados por las personas desplazadas o por las empresas empleadoras.

La duración de estos contratos podrá ser la que corresponda con el tiempo de desplazamiento del trabajador o el que acuerden las partes para dar soporte a diversos desplazamientos de unas mismas o diferentes personas.

6. El cambio de uso de una vivienda habitual, utilizada como tal por su propietaria o arrendada con ese uso, para cualquiera de los usos previstos en esta ley o los previstos en el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, requerirá la autorización previa de la administración competente, cuya concesión o denegación tendrá carácter razonado ponderando prioritariamente las necesidades de vivienda habitual en la zona además de otras cuestiones relevantes como, en su caso, la necesidad de alojamientos para estudiantes.

TÍTULO IV

De reserva de alquileres sociales de grandes tenedores

Artículo 6. *Relación de obligaciones de los grandes tenedores de vivienda.*

1. En desarrollo del servicio de interés general establecido en la presente ley, los grandes tenedores de vivienda, definidos en el apartado k) del artículo 3 de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda para incrementar el parque de vivienda destinado a políticas sociales, en especial el destinado a alquiler, así como evitar la exclusión residencial.

2. Con esta finalidad, los grandes tenedores de vivienda estarán obligados a destinar al alquiler social de forma estable y continuada, en la forma que se determinará en la normativa de la Comunidad Autónoma correspondiente, un porcentaje mínimo, no inferior al 50%, del parque de viviendas que sean de su titularidad.

Alternativamente, podrán sustituir total o parcialmente esta obligación por la cesión de las viviendas en favor de las administraciones competentes para su gestión por parte de estas últimas para alquiler social, por un periodo de tiempo que se determinará por las Administraciones competentes, tras una negociación con todas las partes interesadas, propietarios, inquilinos y sociedad civil.

3. En el supuesto de personas jurídicas que tengan la condición de grandes tenedores de vivienda con participación de capital de origen público, la obligación porcentual de destino al alquiler social establecida en el número anterior se incrementará

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 115-1

31 de mayo de 2024

Pág. 6

proporcionalmente a la presencia de capital público en la sociedad. En el supuesto específico de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), la obligación de destino de viviendas al alquiler social será en todo caso, como mínimo, del 75%.

4. El incumplimiento de la obligación de destino estable y continuado al alquiler social o bien de la cesión de viviendas con destino al alquiler social comportará:

a) Como incumplimiento de la función social de la propiedad inmueble establecido en el artículo 11 de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, la consideración de infracción muy grave o grave, en función de la importancia del dicho incumplimiento medido en número de viviendas, con las consecuencias previstas en la legislación autonómica de vivienda donde radiquen los municipios de demanda fuerte y acreditada en los que la obligación sea incumplida.

b) La pérdida de las ayudas públicas e incentivos fiscales a las que el gran tenedor se hubiera acogido.

5. El incumplimiento declarado administrativamente, mediante procedimiento contradictorio, de la función social de la vivienda por su desocupación injustificada, comportará, en los términos establecidos en la legislación autonómica, la obligación de cesión de las viviendas deshabitadas a favor de las Administraciones Públicas competentes para su incorporación, temporal o definitiva, al parque público de vivienda. Dicha incorporación se materializará bien mediante la ejecución subsidiaria por las administraciones competentes por incumplimiento de la propiedad inmueble bien mediante el arrendamiento de la vivienda, bien mediante la expropiación forzosa del uso o bien o, en su caso, determinando la enajenación forzosa de la titularidad de la vivienda. En estos dos últimos supuestos el justiprecio por el derecho de uso o el precio a satisfacer a la propiedad inmueble por la titularidad de la vivienda podrá ser rebajado.

TÍTULO V

Sobre la venta de vivienda de protección oficial

Artículo 7. *Aplicación de la Ley de Vivienda a toda vivienda de protección oficial.*

1. La disposición transitoria primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, queda redactada de la siguiente forma:

«Las viviendas calificadas con algún régimen de protección público se registrarán por lo previsto en la presente Ley 12/2023, con independencia de cuándo fueron calificadas como tales.

Las viviendas que formen parte de un parque público de vivienda se registrarán 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.»

TÍTULO VI

De estabilización del mercado del alquiler

Artículo 8. *Sobre la duración de los contratos de arrendamiento para vivienda habitual.*

1. Se modifica el artículo 9 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a diez años, o inferior a doce años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de

diez años, o de doce años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

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

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

3. 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 diez 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.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, 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 esta 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 diez 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 diez 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.»

2. Se modifica el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo diez años de duración de aquel, o doce 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.»

3. Se modifica el artículo 13 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. Si durante los diez primeros años de duración del contrato, o doce años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

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

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

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

4. Se modifica el artículo 34 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado de la siguiente forma:

“La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de diez años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

1. Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

2. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque solo en parte de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 115-1

31 de mayo de 2024

Pág. 9

En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas.»»

5. Se modifica el apartado 3 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado de la siguiente forma:

«3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de diez años, o de doce años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.»»

6. Se modifica el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado de la siguiente forma:

«5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta diez años de duración, o de hasta doce años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.»»

7. Se modifica el apartado 2 del Preámbulo de la Ley xxx, que queda redactado de la siguiente forma:

«La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de diez años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de diez años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de diez años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la ley prevea esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada solo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe inconveniente en mantener dicho derecho en el ámbito *mortis* causa a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario. Destaca como novedad el reconocimiento de este derecho al conviviente «*more uxorio*».

En relación con las subrogaciones *inter vivos*, solo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce «*ex lege*» a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare del contrato.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el índice de Precios al Consumo.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones de las partes, la ley mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes novedades. Se exceptúa el establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías o con personas minusválidas a su cargo, que pretendan efectuar modificaciones en la finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma.

También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la ley mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita. Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado, potenciar esta posibilidad de acceso mediante la vinculación de determinadas medidas de fomento o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho no solo contribuye a reforzar las garantías de las partes, sino que incrementa la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejora de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos.»

Artículo 9. *De actuación temporal en los precios de alquiler.*

1. Para aquellas zonas que no hubieran sido declaradas zonas tensionadas bajo lo estipulado en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, los nuevos contratos de alquiler de vivienda habitual y de temporada no podrán superar el precio del contrato anterior, si se hubiera firmado uno en los últimos cinco años, o el precio medio de la indicado por el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda.

2. En el caso de los municipios de más de 100.000 habitantes o de municipios que tengan una población flotante que supere el 50% de la población residente en el año de publicación de la presente ley, y que no hubieran realizado una declaración de zona tensionada, los nuevos contratos de alquiler deberán tener un precio 15 por ciento inferior al anterior contrato.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Esta ley se dicta al amparo de la competencia que el del artículo 47 de la Constitución, que atribuye a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Disposición final segunda.

Las administraciones competentes no podrán conceder nuevas licencias o autorizaciones para la apertura de pisos turísticos hasta el 1 de enero de 2028.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 115-1

31 de mayo de 2024

Pág. 11

Disposición final tercera.

No se procederá a incremento alguno en el importe de las rentas para inmuebles destinados a primera vivienda hasta el 1 de enero de 2028.

Disposición final cuarta.

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

cve: BOCG-15-B-115-1