

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

17293 *Reial decret llei 21/2018, de 14 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.*

Espanya afronta reptes importants en matèria d'habitatge que, en l'actualitat, es lliguen de manera especial a la dificultat de l'accés a aquest en règim de lloguer. La reforma liberalitzadora de 2013, a més de no donar els resultats esperats pel que fa a l'increment de l'oferta d'habitatge i la moderació dels preus, ha situat l'arrendatari d'un habitatge com a residència habitual en una posició de debilitat que no respon a les condicions mínimes d'estabilitat i seguretat amb les quals s'ha de dotar el llogater d'un habitatge en possessió del títol just.

En aquest context, l'Estat ha de reforçar la cooperació amb les administracions territorials que tenen la responsabilitat d'exercir en els seus àmbits respectius la competència directa en matèria d'habitatge, i ha d'adoptar una sèrie de mesures urgents que contribueixin a millorar el marc normatiu per augmentar l'oferta d'habitatge en lloguer, per equilibrar la posició jurídica del propietari i el llogater en la relació arrendatària, establir els estímuls econòmics i fiscals necessaris, i tenir la meta de garantir l'exercici del dret constitucional a l'habitatge.

En aquest sentit, cal recordar que l'article 47 de la Constitució espanyola proclama el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat i, en l'àmbit internacional, la Declaració universal dels drets humans de les Nacions Unides a l'article 25 situa l'habitatge com a objecte d'un dret fonamental de les persones, tan elemental i bàsic com l'aliment, el vestit o l'assistència mèdica.

Davant aquest repte, la necessitat d'adaptar el marc normatiu ha portat diferents agents socials i polítics a impulsar modificacions en la regulació, algunes de les quals estan actualment en tramitació parlamentària, i en què es destaca la urgència i es descriu la gravetat de la situació que viuen actualment moltes llars davant el problema de l'habitatge.

Per tot això, és necessari subratllar que el requisit de necessitat extraordinària i la urgència de les mesures es basen i es justifiquen en motius sòlids. La situació greu de vulnerabilitat econòmica i social d'un gran nombre de famílies i llars per afrontar els pagaments d'un habitatge en el mercat constitueix el primer motiu d'urgència. Segons dades d'Eurostat, l'any 2017, més del 42% de les llars espanyoles destinaven més del 40% dels seus ingressos al pagament del lloguer. Això suposa que Espanya se situa 17 punts percentuals per sobre del valor mitjà de la Unió Europea i, si no s'adopten les mesures oportunes, previsiblement anirà en augment, ja que el preu dels lloguers s'ha incrementat en els últims tres anys en més d'un 15% i, en algunes localitzacions, l'increment duplica el registrat en el conjunt d'Espanya.

Aquest comportament desigual i heterogeni del mercat del lloguer d'habitatge posa de manifest l'existència de diversos factors que incideixen en aquesta evolució, i que constitueixen el segon motiu que justifica la urgència i la necessitat extraordinària de les mesures. S'observa que l'increment dels preus del mercat de l'habitatge ha estat particularment intens en entorns territorials de forta dinàmica immobiliària caracteritzats per una activitat turística més gran desenvolupada sobre el parc d'habitatges existent. Això es posa de manifest si s'analitza l'evolució dels preus en els últims anys: les províncies en què els preus de l'habitatge s'han incrementat amb més intensitat han estat Madrid, Barcelona, Las Palmas, Balears, Màlaga i Santa Cruz de Tenerife. No hi ha cap dubte que, tot i que hi poden haver diversos factors que expliquen aquest increment dels preus, el fenomen creixent del lloguer turístic d'habitatge a través de plataformes p2p incideix en un context en què, a més, la demanda d'habitatge en lloguer està creixent amb intensitat. Si s'analitza l'evolució del lloguer a Espanya dels últims anys, s'observa que ha passat de

representar el règim de tinença del 20,3% de la població l'any 2011, al 22,9% l'any 2017, segons les últimes dades d'Eurostat, fet que suposa un increment del 12,8% i pot representar al voltant de 700.000 habitatges més en lloguer en aquest període. Aquesta tendència contrasta amb la màxima estabilitat de la mitjana de la Unió Europea, en què el lloguer ha augmentat lleugerament del 29,6% el 2011 al 30,0% el 2017.

El tercer motiu que justifica la urgència i necessitat de les mesures és l'escassetat del parc d'habitatge social, que a Espanya ofereix cobertura a menys del 2,5% de les llars, una xifra que contrasta amb els percentatges sensiblement superiors al 15% registrats en alguns dels principals països del nostre entorn, com França, Regne Unit, Suècia, Països Baixos, Àustria o Dinamarca. Això es deu a diferents causes, entre les quals hi ha l'orientació, durant dècades i gairebé en exclusiva, de les polítiques públiques cap a models d'habitatge protegit en règim de propietat. En aquest escenari, és urgent revertir aquesta dinàmica i eliminar determinades barreres normatives i de finançament que dificulten el desenvolupament de promocions d'habitatge en lloguer social per part de les diferents administracions públiques, per tal de dotar al conjunt de la societat d'un instrument al servei del compliment efectiu del dret constitucional a l'habitatge, que és especialment necessari per a les persones i llars que tenen més dificultats per accedir al mercat pels seus mitjans econòmics escassos.

I, en relació amb aquestes situacions de vulnerabilitat especial que viuen moltes famílies i llars després d'anys d'una crisi econòmica profunda caracteritzada per una destrucció intensa i precarització de l'ocupació, es formula el quart motiu que justifica la urgència i necessitat extraordinària de les mesures. El nombre de desnonaments vinculats a contractes de lloguer està creixent a un ritme anual molt proper al 5%. Aquesta evolució negativa dels llançaments practicats com a conseqüència de procediments derivats de la Llei d'arrendaments urbans contrasta amb la reducció progressiva dels llançaments derivats d'execucions hipotecàries i amb l'evolució i el creixement general de l'economia i de l'ocupació al nostre país. Davant aquesta situació, és urgent adoptar mesures per corregir els efectes de la reforma practicada en la regulació dels contractes d'arrendament el 2013, ampliar els terminis legals i introduir en el procediment de desnonament mecanismes que serveixin per respondre la situació greu que viuen les llars més vulnerables, amb l'establiment de terminis i garanties en el procés.

A més, és necessari en aquest punt assegurar el compliment dels nostres compromisos amb els acords internacionals sobre drets socials en una matèria que no admet demora. En aquest sentit, cal recordar el Dictamen del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals del Consell Econòmic i Social de Nacions Unides, adoptat el 20 de juny de 2017 en què, entre altres aspectes, instava el Govern d'Espanya a assegurar que la seva legislació i la seva aplicació sigui conforme amb les obligacions que estableix el Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals. I, en particular, assenyalava l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per superar els problemes de falta de coordinació entre les decisions judicials i les accions dels serveis socials en els procediments de desnonament de l'habitatge habitual quan afecta llars especialment vulnerables.

Finalment, el cinquè motiu que empara la urgència de les mesures és la necessitat de respondre des de l'àmbit de l'habitatge a les deficiències en matèria d'accessibilitat que pateixen diàriament les persones amb discapacitat i mobilitat reduïda, en un context demogràfic marcat per un envelliment progressiu i alarmant de la població: es preveu que, en la propera dècada, la població més gran de 65 anys ha de superar àmpliament els 10 milions de persones. Per això, és urgent atendre la situació dramàtica que viuen moltes llars en el si de comunitats de propietaris, que estan afectats per barreres i condicionants físics que els impedeixen l'exercici dels seus drets.

Tenint en compte el que s'ha exposat anteriorment, i sense perjudici que iniciatives legislatives futures puguin completar la regulació en matèria d'habitatge, amb l'abordament dels aspectes estructurals, els principis generals i les garanties que assegurin la igualtat en l'exercici d'aquest dret en el conjunt de l'Estat, és imprescindible l'adopció urgent d'una norma amb rang de llei que permeti la modificació de diferents disposicions normatives per adoptar determinades mesures que tenen un grau alt de consens social i no admeten demora, atès que afecta l'exercici del dret constitucional a un habitatge digne i adequat de moltes llars.

II

Aquest Reial decret llei s'estructura en quatre títols, i es compon de cinc articles, una disposició addicional, dues disposicions transitòries i tres disposicions finals. El títol I introdueix la reforma necessària de la regulació dels contractes d'arrendament d'habitatge, a través de diferents modificacions de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, entre les quals destaca l'extensió dels terminis de la pròrroga obligatòria i la pròrroga tàcita dels contractes d'arrendament d'habitatge. Es recuperen els terminis establerts amb anterioritat a la reforma liberalitzadora operada per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges. D'aquesta manera, s'estableix en cinc anys el període de pròrroga obligatòria, excepte en cas que l'arrendador sigui una persona jurídica, supòsit en què es fixa un termini de set anys, i es respon així a les diferències que tant des del punt de vista del tractament fiscal, com de la realitat i les característiques de la relació arrendatària i de l'acompliment de l'activitat, hi poden haver en la pràctica. Quant a la pròrroga tàcita, s'estableix que, arribada la data de venciment del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues, i una vegada transcorregut el període de pròrroga obligatòria, si no hi ha cap comunicació de les parts en què s'estableixi la voluntat de no renovar-lo, es prorroga el contracte durant tres anys més, amb la qual cosa es dota el llogater de més estabilitat que deixa d'estar exposat a la pròrroga anual establerta el 2013.

A més, s'estableixen modificacions que incideixen en el moment de la subscripció dels contractes d'arrendament. D'una banda, es fixa en dues mensualitats de renda la quantia màxima de les garanties addicionals a la fiança que es poden exigir a l'arrendatari, ja sigui a través d'un dipòsit o d'un aval bancari, i excepte que es tracti de contractes de llarga durada. I, d'altra banda, s'estableix per llei que les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte han de ser a càrrec de l'arrendador, quan aquest sigui una persona jurídica, amb l'excepció dels serveis que s'hagin contractat per iniciativa directa de l'arrendatari.

En tot cas, la problemàtica del lloguer també deriva de l'oferta insuficient d'habitatge en lloguer al nostre país, a causa d'una sèrie de traves pràctiques que entorpeixen la reacció des de l'oferta fins als senyals de preus, i impedeix que el mercat funcioni adequadament. En l'àmbit específic del lloguer social o assequible, el nombre d'habitatges continua sent insuficient, a causa en part de l'ús escàs dels mecanismes públics i privats, que permeten el màxim impacte sobre el mercat de lloguer dins de les restriccions pressupostàries existents.

La solució equilibrada a la problemàtica del lloguer només és, per tant, possible si la màxima protecció a l'arrendatari es conjuga amb mesures enèrgiques pel costat de l'oferta. Per aquest motiu, la disposició addicional única recull un manament al Ministeri de Foment per assegurar que es dinamitza l'oferta d'habitatge en lloguer a Espanya; amb aquest propòsit, s'encomana al Ministeri un conjunt d'accions a dur a terme, entre aquestes la negociació amb les administracions competents sectorialment, i ha d'utilitzar per a aquesta finalitat tots els instruments a la seva disposició.

El títol I també recull una precisió tècnica en l'exclusió de l'àmbit d'aplicació de la Llei d'arrendaments urbans de la cessió temporal de l'ús que comporta l'activitat dels anomenats habitatges d'ús turístic, suprimeix la limitació del fet que aquestes hagin de ser necessàriament comercialitzades a través de canals d'oferta turística i remet específicament al que estableix la normativa sectorial turística que sigui aplicable.

El títol II introdueix modificacions en el règim de propietat horitzontal per tal d'impulsar la realització d'obres de millora de l'accessibilitat. En primer lloc, s'incrementa fins al 10% de l'últim pressupost ordinari la quantia del fons de reserva de les comunitats de propietaris i s'estableix la possibilitat que aquests recursos es destinin a la realització de les obres obligatòries d'accessibilitat que preveu l'article deu.1.b) de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal. En segon lloc, s'estén l'obligació de dur a terme aquestes obres d'accessibilitat en els supòsits en què les ajudes públiques a les quals la comunitat pugui tenir accés arribin al 75% de l'import d'aquestes.

En matèria d'habitatges d'ús turístic, el títol II també recull una reforma del règim de propietat horitzontal que explicita la majoria qualificada necessària perquè les comunitats

de propietaris puguin limitar o condicionar l'exercici de l'activitat, o establir quotes especials o un increment en la participació de les despeses comunes de l'habitatge, en el marc de la normativa sectorial que reguli l'exercici d'aquesta activitat i del règim d'usos establert pels instruments d'ordenació urbanística i territorial.

Per la seva banda, el títol III incorpora una modificació del procediment de desnonament d'habitatge quan afecti llars vulnerables, i estableix que la determinació de la situació de vulnerabilitat produeix la suspensió del procediment fins que s'adoptin les mesures que els serveis socials considerin oportunes per un termini màxim d'un mes, o de dos mesos quan el demandant sigui una persona jurídica. D'aquesta manera es clarifica el procediment, i s'introdueix més seguretat jurídica i mesures específiques per atendre les situacions que demandin més protecció social.

El títol IV, que recull les mesures en matèria econòmica i fiscal, inclou en primer lloc la modificació del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, i introdueix tres mesures a l'impost sobre béns immobles.

En primer lloc, s'exceptua de l'obligació de repercutir l'impost a l'arrendatari quan l'arrendador sigui un ens públic en els supòsits de lloguer d'un immoble d'ús residencial amb una renda limitada per una norma jurídica.

En segon lloc, es modifica la regulació del recàrrec previst per als immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent, mitjançant la remissió a la normativa sectorial d'habitatge corresponent, autonòmica o estatal, amb rang de llei, per tal que el puguin aplicar els ajuntaments mitjançant l'aprovació de l'ordenança fiscal corresponent.

I, finalment, es crea una bonificació potestativa de fins al 95 per cent per als immobles destinats a lloguer d'habitatge amb una renda limitada per una norma jurídica.

D'altra banda, per potenciar el mercat dels arrendaments urbans com a peça bàsica d'una política d'habitatge orientada pel manament constitucional que consagra l'article 47 de la Constitució, és convenient millorar la fiscalitat de l'arrendament d'habitatges, a fi de facilitar als ciutadans les condicions d'accés a aquests. En aquest sentit, s'introdueix una exempció per a determinats arrendaments d'habitatge en el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre.

Una altra de les modificacions que s'introdueixen en el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals és l'ampliació de l'àmbit de les inversions sostenibles financerament per acollir la possibilitat de dur a terme actuacions en matèria d'habitatge per part de les entitats locals. Es tracta d'una modificació que ha de contribuir a eliminar barreres i pal·liar el dèficit greu d'habitatge social existent en el nostre país.

Finalment, el Reial decret llei inclou una disposició addicional, tres disposicions finals i dues disposicions transitòries. La disposició addicional recull el manament al Ministeri de Foment ja esmentat, amb la finalitat de dinamitzar l'oferta d'habitatge en lloguer. La disposició final primera estableix els títols competencials que emparen l'Estat per dictar normes en les diferents matèries, i les disposicions finals segona i tercera habiliten el desplegament reglamentari i estableixen la data d'entrada en vigor de la norma, respectivament. La disposició transitòria primera estableix que els contractes d'arrendament subscrits amb anterioritat a l'entrada en vigor del Reial decret llei es continuen regint pel que estableix el règim jurídic que els era aplicable. La disposició transitòria segona estableix un període de tres exercicis pressupostaris perquè les comunitats de propietaris s'adaptin a la nova quantia del fons de reserva.

III

Aquest Reial decret llei respecta els límits establerts constitucionalment per a l'ús d'aquest instrument normatiu, atès que no afecta l'ordenament de les institucions bàsiques de l'Estat, els drets, els deures i les llibertats dels ciutadans que regula el títol I de la Constitució, el règim de les comunitats autònomes ni el dret electoral general. S'ha de ressenyar que les matèries que es tracten s'han modificat en el passat, atenent raons de necessitat urgent, a través d'aquest instrument. Entre aquests, es pot recordar el Reial

decret llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre mesures de política econòmica, que va modificar la regulació dels arrendaments urbans.

A més, el Reial decret llei representa un instrument lícit constitucionalment, pel fet que és pertinent i adequat per a la consecució del fi que justifica la legislació d'urgència, que no és cap altre, tal com reiteradament ha exigint el nostre Tribunal Constitucional, que subvenir a una situació concreta, dins dels objectius governamentals, que per raons difícils de preveure requereix una acció normativa immediata en un termini més breu que el requerit per la via normal o pel procediment d'urgència per a la tramitació parlamentària de les lleis.

Aquesta norma s'ajusta als principis de bona regulació que conté l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en particular, als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

Per tant, en el conjunt i en cadascuna de les mesures que s'adopten, concorren, per la seva naturalesa i finalitat, les circumstàncies de necessitat extraordinària i urgent que exigeix l'article 86 de la Constitució espanyola com a pressupòsits habilitadors per a l'aprovació d'un reial decret llei.

En virtut d'això, en ús de l'autorització que conté l'article 86 de la Constitució, a proposta del ministre de Foment i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres a la reunió del dia 14 de desembre de 2018,

DISPOSO:

TÍTOL I

Mesures de reforma de la regulació dels contractes d'arrendament d'habitatge

Article primer. *Modificació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.*

La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, queda modificada de la manera següent:

U. L'apartat 2 de l'article 4 queda redactat en els termes següents:

«2. Respectant el que estableix l'apartat anterior, els arrendaments d'habitatge es regeixen pels pactes, les clàusules i les condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc del que estableix el títol II d'aquesta Llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi civil.

S'exceptuen del que està disposat els arrendaments d'habitatges la superfície dels quals sigui superior a 300 metres quadrats o en els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi 5,5 vegades el salari mínim interprofessional en còmput anual i l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge. Aquests arrendaments es regeixen per la voluntat de les parts; si no, pel que disposa el títol II d'aquesta Llei i, supletòriament, per les disposicions del Codi civil.»

Dos. La lletra e) de l'article 5 queda redactada en els termes següents:

«e) La cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d'oferta turística o per qualsevol altre mode de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial turística.»

Tres. L'article 9 queda redactat en els termes següents:

«1. La durada de l'arrendament l'han de pactar lliurement les parts. Si aquesta és inferior a cinc anys, o inferior a set anys si l'arrendador és una persona jurídica, arribat el dia del venciment del contracte, aquest es prorroga obligatòriament per

terminis anuals fins que l'arrendament arribi a una durada mínima de cinc anys, o de set anys si l'arrendador és una persona jurídica, llevat que l'arrendatari manifesti a l'arrendador, com a mínim amb trenta dies d'antelació a la data de terminació del contracte o de qualsevol de les pròrrogues, la voluntat de no renovar-lo.

El termini comença a comptar des de la data del contracte o des de la posada de l'immoble a disposició de l'arrendatari si aquesta és posterior. Correspon a l'arrendatari la prova de la data de la posada a disposició.

2. S'entenen subscrits per un any els arrendaments per als quals no s'ha estipulat un termini de durada o aquest és indeterminat, sense perjudici del dret de pròrroga anual per a l'arrendatari, en els termes resultants de l'apartat anterior.

3. No és procedent la pròrroga obligatòria del contracte si, una vegada transcorregut el primer any de durada d'aquest, l'arrendador comunica a l'arrendatari que té necessitat de l'habitatge arrendat per destinar-lo a habitatge permanent per a ell o els seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o per al seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial. Aquesta comunicació s'ha de fer a l'arrendatari almenys amb dos mesos d'antelació a la data en què l'habitatge s'hagi de necessitar i l'arrendatari està obligat a lliurar la finca arrendada en aquest termini si les parts no arriben a un acord diferent.

Si transcorreguts tres mesos a comptar de l'extinció del contracte o, si s'escau, del desallotjament efectiu de l'habitatge, l'arrendador o els seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o el seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial no han procedit a ocupar-lo per a ells, segons els casos, l'arrendatari pot optar, en el termini de trenta dies, entre ser reposat en l'ús i el gaudi de l'habitatge arrendat per un nou període de fins a cinc anys, o de set anys si l'arrendador és una persona jurídica, respectant, en la resta, les condicions contractuals existents en el moment de l'extinció, amb indemnització de les despeses que el desallotjament de l'habitatge li hagués suposat fins al moment de la reocupació, o ser indemnitzat per una quantitat equivalent a una mensualitat per cada any que quedi per complir fins a completar cinc anys, o set anys si l'arrendador és una persona jurídica, llevat que l'ocupació no hagi tingut lloc per causa de força major, i s'entén per tal, l'impediment provocat per els successos esmentats expressament en norma de rang de llei als quals s'atribueixi el caràcter de força major, o altres que no s'hagin pogut preveure, o que, previstos, siguin inevitables.

4. Si es tracta d'una finca no inscrita, també han de durar cinc anys, o set anys si l'arrendador és una persona jurídica, els arrendaments d'habitatge que l'arrendatari hagi concertat de bona fe amb la persona que sembli ser propietària en virtut d'un estat de coses la creació de les quals sigui imputable al veritable propietari, sense perjudici de la facultat de no renovació a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article. Si l'arrendador aliena l'habitatge arrendat, cal atènyer-se al que disposa l'article 1571 del Codi civil. Si és vençut en judici pel veritable propietari, cal atènyer-se al que disposa l'esmentat article 1571 del Codi civil, a més del fet que correspongui indemnitzar els danys i perjudicis causats.»

Quatre. L'article 10 queda redactat en els termes següents:

«Article 10. *Pròrroga del contracte.*

«1. Si arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les seves pròrrogues, una vegada transcorreguts com a mínim cinc anys de durada, o set anys si l'arrendador és una persona jurídica, cap de les parts ha notificat a l'altra, almenys amb trenta dies d'antelació a aquella data, la voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorroga necessàriament durant tres anys més.

2. Una vegada inscrit el contracte d'arrendament, el dret de pròrroga que estableix l'article 9, així com la pròrroga de tres anys a la qual es refereix l'apartat anterior, s'han d'imposar en relació amb tercers adquirents que reuneixin les condicions de l'article 34 de la Llei hipotecària.

3. Al contracte prorrogat, li segueix sent aplicable el règim legal i convencional al qual estava sotmès.»

Cinc. L'apartat 4 de l'article 16 queda redactat en els termes següents:

«4. En arrendaments la durada inicial dels quals és superior a cinc anys, o set anys si l'arrendador és una persona jurídica, les parts poden pactar que no hi hagi dret de subrogació en cas de defunció de l'arrendatari, quan aquesta tingui lloc transcorreguts els cinc primers anys de durada de l'arrendament, o els set primers anys si l'arrendador és una persona jurídica, o que l'arrendament s'extingeixi al cap de cinc anys quan la mort s'hagi produït amb anterioritat, o al cap de set anys si l'arrendador és una persona jurídica.»

Sis. L'apartat 1 de l'article 18 queda redactat en els termes següents:

«1. Durant la vigència del contracte, la renda només pot ser revisada per l'arrendador o l'arrendatari en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte, en els termes pactats per les parts. Si no hi ha un pacte exprés, no s'ha d'aplicar una revisió de rendes als contractes.

En cas de pacte exprés entre les parts sobre algun mecanisme de revisió de valors monetaris que no detalli l'índex o la metodologia de referència, la renda s'ha de revisar per a cada anualitat per referència a la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat a data de cada revisió, i s'ha de prendre com a mes de referència per a la revisió el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data de revisió del contracte.

En els contractes d'arrendament de renda reduïda, de fins a cinc anys de durada, o de fins a set anys si l'arrendador és una persona jurídica, l'increment produït com a conseqüència de l'actualització anual de la renda no pot excedir el resultat d'aplicar la variació percentual experimentada per l'índex de preus al consum a data de cada revisió, i s'ha de prendre com a mes de referència per a la revisió el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data de revisió del contracte. A aquests efectes, s'entén com a «renda reduïda» la que estigui per sota de la que estableix, per al conjunt de l'Estat i amb caràcter general, el real decret que reguli el Pla estatal d'habitatge vigent als efectes de tenir habilitada la possibilitat d'acollir-se a algun programa d'ajudes al lloguer.»

Set. L'article 19 queda redactat en els termes següents:

«1. La realització per l'arrendador d'obres de millora, transcorreguts cinc anys de durada del contracte, o set anys si l'arrendador és una persona jurídica, li dona dret, llevat de pacte en contra, a elevar la renda anual en la quantia que resulta d'aplicar al capital invertit en la millora el tipus d'interès legal del diners en el moment de l'acabament de les obres incrementat tres punts, sense que l'augment pugui excedir el vint per cent de la renda vigent en aquell moment.

Per calcular del capital invertit, s'han de descomptar les subvencions públiques obtingudes per a la realització de l'obra.

2. Quan la millora afecti diverses finques d'un edifici en règim de propietat horitzontal, l'arrendador ha de repartir proporcionalment entre totes aquestes el capital invertit, i, a aquest efecte, aplicar les quotes de participació que corresponguin a cadascuna d'aquelles.

En el supòsit d'edificis que no es trobin en règim de propietat horitzontal, el capital invertit s'ha de repartir proporcionalment entre les finques afectades mitjançant un acord entre l'arrendador i els arrendataris. Si no hi ha acord, s'ha de repartir proporcionalment en funció de la superfície de la finca arrendada.

3. L'elevació de renda es produeix des del mes següent a aquell en què, ja finalitzades les obres, l'arrendador notifiqui per escrit a l'arrendatari la quantia d'aquella, detallant els càlculs que condueixen a la seva determinació i aportant còpies dels documents dels quals resulti el cost de les obres realitzades.

4. Sense perjudici del que disposen els apartats anteriors i de la indemnització que sigui procedent en virtut de l'article 22, en qualsevol moment des de l'inici de la vigència del contracte d'arrendament i previ acord entre l'arrendador i arrendatari, es poden fer obres de millora a l'habitatge arrendat i es pot incrementar la renda del contracte, sense que això impliqui la interrupció del període de pròrroga obligatòria que estableix l'article 9 o de pròrroga tàcita a què es refereix l'article 10 d'aquesta Llei, o un nou inici del còmput d'aquests terminis. En tot cas, l'abast de les obres de millora ha d'anar més enllà del compliment del deure de conservació per part de l'arrendador a què es refereix l'article 21 d'aquesta Llei.»

Vuit. L'apartat 1 de l'article 20 queda redactat en els termes següents:

«1. Les parts poden pactar que les despeses generals per al sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat o als seus accessoris, siguin a càrrec de l'arrendatari.

En edificis en règim de propietat horitzontal, aquestes despeses són les que corresponguin a la finca arrendada en funció de la seva quota de participació.

En edificis que no estiguin en règim de propietat horitzontal, aquestes despeses són les que s'hagin assignat a la finca arrendada en funció de la seva superfície.

Per a la seva validesa, aquest pacte ha de constar per escrit i ha de determinar l'import anual de les despeses en la data del contracte. El pacte que es refereixi a tributs no afecta l'Administració.

Les despeses de gestió immobiliària i de subscripció del contracte són a càrrec de l'arrendador, quan aquest sigui una persona jurídica, excepte en el cas dels serveis que s'hagin contractat per iniciativa directa de l'arrendatari.»

Nou. L'apartat 2 de l'article 20 queda redactat en els termes següents:

«2. Durant els cinc primers anys de vigència del contracte, o durant els set primers anys si l'arrendador és una persona jurídica, la suma que l'arrendatari hagi d'abonar pel concepte a què es refereix l'apartat anterior, a excepció dels tributs, només es pot incrementar, per acord de les parts, anualment, i mai en un percentatge superior al doble d'aquell en què es pugui incrementar la renda de conformitat amb el que disposa l'apartat 1 de l'article 18.»

Deu. L'apartat 7 de l'article 25 queda redactat en els termes següents:

«7. No escauen els drets de tempteig o retracte quan l'habitatge arrendat es vengui conjuntament amb els altres habitatges o locals propietat de l'arrendador que formin part d'un mateix immoble ni tampoc quan es venguin de manera conjunta per diferents propietaris a un mateix comprador la totalitat dels pisos i locals de l'immoble. En aquests casos, la legislació sobre habitatge pot establir el dret de tempteig i retracte, respecte a la totalitat de l'immoble, a favor de l'òrgan que designi l'Administració competent en matèria d'habitatge, i és aplicable el que disposen els apartats anteriors als efectes de la notificació i de l'exercici d'aquests drets.

Si a l'immoble només hi ha un habitatge, l'arrendatari ha de tenir els drets de tempteig i retracte que preveu aquest article.»

Onze. L'article 36 queda redactat en els termes següents.

«1. En la subscripció del contracte és obligatòria l'exigència i prestació d'una fiança en metàl·lic en una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en l'arrendament d'habitatges i de dues en l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge.

2. Durant els cinc primers anys de durada del contracte, o durant els set primers anys si l'arrendador és una persona jurídica, la fiança no està subjecta a actualització. Però cada vegada que l'arrendament es prorrogui, l'arrendador pot

exigir que la fiança sigui incrementada, o l'arrendatari que disminueixi, fins que es faci igual a una o dues mensualitats de la renda vigent, segons que correspongui, en el moment de la pròrroga.

3. L'actualització de la fiança durant el període de temps en què el termini pactat per a l'arrendament excedeixi els cinc anys, o de set anys si l'arrendador és una persona jurídica, es regeix pel que a aquest efecte hagin estipulat les parts. A falta de pacte específic, el que s'hagi acordat sobre actualització de la renda es presumeix estimat també per a l'actualització de la fiança.

4. El saldo de la fiança en metàl·lic que s'hagi de restituir a l'arrendatari al final de l'arrendament merita l'interès legal, transcorregut un mes des del lliurament de les claus per aquest sense que s'hagi fet efectiva la restitució.

5. Les parts poden pactar qualsevol tipus de garantia del compliment per l'arrendatari de les seves obligacions arrendatàries addicional a la fiança en metàl·lic.

En el cas de l'arrendament de l'habitatge, en contractes de fins a cinc anys de durada, o de fins a set anys si l'arrendador és una persona jurídica, el valor d'aquesta garantia addicional no pot excedir dues mensualitats de renda.

6. Queden exceptuades de l'obligació de prestar la fiança l'Administració General de l'Estat, les administracions de les comunitats autònomes i les entitats que integren l'Administració local, els organismes autònoms, les entitats públiques empresarials i altres ens públics vinculats o que en depenen, i les mútues d'accidents de treball i malalties professionals de la Seguretat Social en la seva funció pública de col·laboració en la gestió de la Seguretat Social, així com els seus centres i entitats mancomunats, quan la renda s'hagi de satisfer amb càrrec als seus pressupostos respectius.»

TÍTOL II

Mesures de reforma del règim de propietat horitzontal

Article segon. *Modificació de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.*

La Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, queda modificada de la manera següent:

U. Es modifica la lletra f) de l'article novè.1, que queda redactada en els termes següents:

«f) Contribuir, d'acord amb la seva quota de participació respectiva, a la dotació del fons de reserva que hi ha a la comunitat de propietaris per atendre les obres de conservació i reparació de la finca, així com la realització de les obres d'accessibilitat que recull l'article deu.1.b) d'aquesta Llei.

El fons de reserva, la titularitat del qual correspon a tots els efectes a la comunitat, ha d'estar dotat amb una quantitat que en cap cas pot ser inferior al 10 per cent del seu últim pressupost ordinari.

Amb càrrec al fons de reserva, la comunitat pot subscriure un contracte d'assegurança que cobreixi els danys causats a la finca o bé subscriure un contracte de manteniment permanent de l'immoble i les seves instal·lacions generals.»

Dos. Es modifica la lletra b) de l'article deu.1, que queda redactada en els termes següents:

«b) Les obres i actuacions que siguin necessàries per garantir els ajustos raonables en matèria d'accessibilitat universal i, en tot cas, les requerides a instància dels propietaris a l'habitatge o el local dels quals visquin, treballin o prestin serveis voluntaris, persones amb discapacitat, o més grans de setanta anys, per tal d'assegurar-los un ús adequat a les seves necessitats dels elements comuns, així

com la instal·lació de rampes, ascensors o altres dispositius mecànics i electrònics que afavoreixin l'orientació o la seva comunicació amb l'exterior, sempre que l'import repercutit anualment d'aquestes, una vegada descomptades les subvencions o ajudes públiques, no excedeixi les dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes. No elimina el caràcter obligatori d'aquestes obres el fet que la resta del seu cost, més enllà de les mensualitats esmentades, l'assumeixin els qui les hagin requerit.

També és obligatori fer aquestes obres quan les ajudes públiques a què la comunitat pugui tenir accés assoleixin el 75% del seu import.»

Tres. S'introdueix un nou apartat 12 a l'article disset:

«12. L'acord pel qual es limiti o es condicioni l'exercici de l'activitat a què es refereix la lletra e) de l'article 5 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, en els termes que estableix la normativa sectorial turística, suposi o no una modificació del títol constitutiu o dels Estatuts, requereix el vot favorable de les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació. Així mateix, aquesta mateixa majoria es requereix per a l'acord pel qual s'estableixin quotes especials de despeses o un increment en la participació de les despeses comunes de l'habitatge on es dugui a terme l'activitat esmentada, sempre que aquestes modificacions no suposin un increment superior al 20%. Aquests acords no tenen efectes retroactius.»

TÍTOL III

Mesures de reforma de procediment de desnonament d'habitatge

Article tercer. *Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil.*

La Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, queda modificada de la manera següent:

U. S'introdueix un apartat 1 ter a l'article 441, en els termes següents:

«1 ter. En el requeriment de pagament al demandat, se l'ha d'informar de la possibilitat que acudeixi als serveis socials, i si s'escau, de la possibilitat d'autoritzar la cessió de les seves dades a aquests, als efectes que puguin apreciar la possible situació de vulnerabilitat. En cas que l'Administració competent apreciï indicis de l'existència de la situació esmentada, s'ha de notificar a l'òrgan judicial immediatament. Rebuda la comunicació esmentada, el lletrat de l'Administració de justícia ha de suspendre el procés fins que s'adoptin les mesures que els serveis socials considerin oportunes, durant un termini màxim de suspensió d'un mes a comptar de la recepció de la comunicació dels serveis socials a l'òrgan judicial, o de dos mesos si el demandant és una persona jurídica. Una vegada adoptades les mesures o transcorregut el termini s'ha d'alçar la suspensió i ha de continuar el procediment pels seus tràmits. En aquests supòsits, la cèdula de citació al demandat ha de contenir dades d'identificació dels serveis socials als quals pot acudir el ciutadà.»

Dos. Es modifica l'apartat 4 de l'article 549, que queda redactat en els termes següents:

«4. El termini d'espera legal al qual es refereix l'article anterior no és aplicable en l'execució de resolucions de condemna de desnonament per falta de pagament de rendes o quantitats degudes, o per expiració legal o contractual del termini, que es regeix pel que preveuen aquests casos.

No obstant això, quan es tracti d'un habitatge habitual, amb caràcter previ al llançament, s'ha d'haver procedit en els termes de l'article 441 d'aquesta Llei.»

Tres. Es modifica l'apartat 1 de l'article 686, que queda redactat en els termes següents:

«1. En la mateixa interlocutòria en què s'autoritzi i es despatxi l'execució, s'ha de manar que es requereixi el deutor per al pagament i, si s'escau, l'hipotecador no deutor o el tercer posseïdor contra el qual s'hagi adreçat la demanda, en el domicili que estigui vigent en el registre.

En el requeriment a què es refereix el paràgraf anterior, s'hi han d'incloure les indicacions que conté l'apartat 1 ter de l'article 441, i produeix els mateixos efectes.»

TÍTOL IV

Mesures econòmiques i fiscals en matèria d'habitatge i lloguer

Article quart. *Modificació del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.*

El text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, queda modificat de la manera següent:

U. L'apartat 2 de l'article 63 queda redactat en els termes següents:

«2. El que disposa l'apartat anterior és aplicable sense perjudici de la facultat del subjecte passiu de repercutir la càrrega tributària suportada de conformitat amb les normes de dret comú.

Les administracions públiques i els ens o organismes a què es refereix l'apartat anterior han de repercutir la part de la quota líquida de l'impost que correspongui en els qui, no complint la condició de subjectes passius de l'impost, facin ús mitjançant contraprestació dels seus béns demaniais o patrimonials, els quals estan obligats a suportar la repercussió. A aquest efecte la quota repercutible es determina pel que fa a la part del valor cadastral que correspongui a la superfície utilitzada i a la construcció directament vinculada a cada arrendatari o cessionari del dret d'ús. El que disposa aquest paràgraf no és aplicable en el supòsit de lloguer d'un immoble d'ús residencial amb renda limitada per una norma jurídica.»

Dos. L'apartat 4 de l'article 72 queda redactat en els termes següents:

«4. Dins dels límits resultants del que disposen els apartats anteriors, els ajuntaments poden establir, per als béns immobles urbans, exclosos els d'ús residencial, tipus diferenciats atenent els usos que estableix la normativa cadastral per valorar les construccions. Quan els immobles tinguin atribuïts diversos usos, s'ha d'aplicar el tipus corresponent a l'ús de l'edificació o dependència principal.

Aquests tipus només es poden aplicar, com a màxim, al 10 per cent dels béns immobles urbans del terme municipal que, per a cada ús, tingui un valor cadastral més alt, i a aquests efectes l'ordenança fiscal de l'impost ha d'assenyalar el llindar de valor corresponent per a tots o cadascun dels usos, a partir del qual seran aplicables els tipus incrementats.

Si es tracta d'immobles d'ús residencial que estiguin desocupats amb caràcter permanent, els ajuntaments poden exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost. Dins d'aquest límit, els ajuntaments poden determinar mitjançant una ordenança fiscal un únic recàrrec o diversos en funció de la durada del període de desocupació de l'immoble.

Aquest recàrrec, que s'exigeix als subjectes passius d'aquest tribut, es merita el 31 de desembre i el liquiden anualment els ajuntaments, una vegada constatada la desocupació de l'immoble en aquesta data, juntament amb l'acte administratiu pel qual es declari la desocupació.

A aquests efectes té la consideració d'immoble desocupat amb caràcter permanent el que romangui desocupat d'acord amb el que estableixi la normativa sectorial d'habitatge corresponent, autonòmica o estatal, amb rang de llei, i de

conformitat amb els requisits, els mitjans de prova i el procediment que estableixi l'ordenança fiscal. En tot cas, la declaració municipal com a immoble desocupat amb caràcter permanent exigeix l'audiència prèvia del subjecte passiu i l'acreditació per part de l'Ajuntament dels indicis de desocupació, a regular a l'ordenança esmentada, dins dels quals poden figurar els relatius a les dades del padró municipal, així com els consums de serveis de subministrament.»

Tres. S'introdueix un nou apartat 6 a l'article 74:

«6. Els ajuntaments, mitjançant una ordenança fiscal, poden establir una bonificació de fins al 95 per cent en la quota íntegra de l'impost per als béns immobles d'ús residencial destinats a lloguer d'habitatge amb renda limitada per una norma jurídica.»

Quatre. Amb efectes a partir de l'1 de gener de 2019, s'introdueix a l'apartat 1.B) de la disposició addicional setzena, la referència al programa «152. Habitatge.», que se suma als que ja s'hi recullen.

Article cinquè. *Modificació del text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre.*

S'afegeix un apartat 26 a l'article 45.I.B) del text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, amb la redacció següent:

«26. Els arrendaments d'habitatge per a ús estable i permanent als quals es refereix l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.»

Disposició addicional única. *Mesures per promoure l'oferta d'habitatge en lloguer.*

1. El Ministeri de Foment ha de posar en marxa les mesures següents per dinamitzar l'oferta d'habitatge en lloguer:

a) Mobilització de sòl públic pertanyent a l'Administració General de l'Estat i els organismes que en depenen, per a la promoció d'habitatge en lloguer social o assequible, mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivades.

b) Modulació dels instruments financers del Pla estatal d'habitatge amb la finalitat de promoure els mecanismes publicoprivats per atendre les necessitats de lloguer social i assequible, particularment mitjançant la cessió de dret de superfície sobre sòl públic.

c) Reorientació del Pla estatal d'habitatge, que ha de donar suport exclusivament al gaudi de l'habitatge en règim de lloguer.

d) Acords amb les administracions competents sectorialment per a l'agilitació de les llicències urbanístiques, amb la prioritització, en les ajudes del Pla estatal d'habitatge, de les que hagin arribat a acords d'aquest tipus.

2. En el termini de dos mesos, el Ministeri ha de presentar un informe a la Comissió Delegada del Govern per a Afers Econòmics, i ha de detallar les vies de compliment del manament que conté aquesta disposició addicional i els terminis que es preveuen a aquests efectes. A partir d'aquest moment, el mes de desembre de cada any ha de presentar un informe a la Comissió Delegada del Govern per a Afers Econòmics amb els progressos obtinguts en termes d'habitatge addicional posat en el mercat en règim de lloguer.

Disposició transitòria primera. *Règim dels contractes d'arrendament subscrits amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei.*

Els contractes d'arrendament sotmesos a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, subscrits amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, es continuen regint pel que estableix el règim jurídic que els era aplicable.

Sense perjudici d'això, quan les parts ho acordin i no sigui contrari a les previsions legals, els contractes preexistents es poden adaptar al règim jurídic que estableix aquest Reial decret llei.

Disposició transitòria segona. *Termini d'adaptació de la quantia del fons de reserva.*

L'increment de la quantia destinada al fons de reserva que estableix la modificació de la lletra f) de l'article novè.1 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, es pot portar a terme al llarg dels tres exercicis pressupostaris següents al que estigui en curs a la data d'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei.

Disposició final primera. *Títols competencials.*

1. Els articles primer i segon d'aquest Reial decret llei es dicten a l'empara del que disposa l'article 149.1.8a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat competència exclusiva en matèria de legislació civil.

2. L'article tercer d'aquest Reial decret llei es dicta a l'empara del que disposa l'article 149.1.6a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre legislació processal.

3. Els articles quart i cinquè d'aquest Reial decret llei es dicten a l'empara del que disposa l'article 149.1.14a de la Constitució, que atribueix a l'Estat competència exclusiva en matèria d'hisenda general.

Disposició final segona. *Desplegament reglamentari.*

El Govern pot dictar les normes reglamentàries necessàries per al desplegament del que disposa aquest Reial decret llei.

Disposició final tercera. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 14 de desembre de 2018.

FELIPE R.

La presidenta del Govern en funcions,
CARMEN CALVO POYATO