I. DISPOSICIÓNS XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

17293 *Real decreto lei 21/2018, do 14 de decembro, de medidas urxentes en materia de vivenda e aluguer.*

España afronta desafíos importantes en materia de vivenda que, na actualidade, se ligan de maneira especial á dificultade de acceder a ela en réxime de aluguer. A reforma liberalizadora de 2013, ademais de non dar os resultados esperados no relativo ao incremento da oferta de vivenda e á moderación dos prezos, situou o arrendatario dunha vivenda como residencia habitual nunha posición de debilidade que non responde ás condicións mínimas de estabilidade e seguranza con que se debe dotar o inquilino dunha vivenda en posesión de xusto título.

Neste contexto, o Estado debe reforzar a cooperación coas administracións territoriais que teñen a responsabilidade de exercer nos seus respectivos ámbitos a competencia directa en materia de vivenda, adoptando unha serie de medidas urxentes que contribúan a mellorar o marco normativo para aumentar a oferta de vivenda en aluguer, equilibrando a posición xurídica do propietario e o inquilino na relación arrendaticia, establecendo os necesarios estímulos económicos e fiscais e tendo como albo garantir o exercicio do dereito constitucional á vivenda.

Neste senso, cabe lembrar que o artigo 47 da Constitución española proclama o dereito a desfrutar dunha vivenda digna e adecuada e, no ámbito internacional, a Declaración universal de dereitos humanos de Nacións Unidas no seu artigo 25 sitúa a vivenda como obxecto dun dereito fundamental das persoas, tan elemental e básico como o alimento, o vestido ou a asistencia médica.

Ante este desafío, a necesidade de adaptar o marco normativo levou diferentes axentes sociais e políticos a impulsaren modificacións na regulación, algunhas das cales se encontran actualmente en tramitación parlamentaria e nelas destácase a urxencia e descríbese a gravidade da situación que viven actualmente moitos fogares ante o problema da vivenda.

Por todo isto, é preciso subliñar que o requisito de extraordinaria necesidade e a urxencia das medidas se apoian e xustifican en sólidos motivos. A grave situación de vulnerabilidade económica e social dun gran número de familias e fogares para afrontaren os pagamentos dunha vivenda no mercado constitúe o primeiro motivo de urxencia. Segundo datos de Eurostat, no ano 2017 máis do 42% dos fogares españois destinaba máis do 40% dos seus ingresos ao pagamento do aluguer. Isto supón que España se sitúa 17 puntos porcentuais por cima do valor medio da Unión Europea e, se non se adoptan as medidas oportunas, previsiblemente irá en aumento, xa que o prezo dos alugueres se incrementou nos últimos tres anos en máis dun 15% e, nalgunhas localizacións, o incremento duplica o rexistrado no conxunto de España.

Este desigual e heteroxéneo comportamento do mercado do aluguer de vivenda pon de manifesto a existencia de diversos factores que inciden nesta evolución e que constitúen o segundo motivo que xustifica a urxencia e extraordinaria necesidade das medidas. Obsérvase que o incremento dos prezos do mercado da vivenda foi particularmente intenso en contornos territoriais de forte dinámica inmobiliaria caracterizados por unha maior actividade turística desenvolvida sobre o parque de vivendas existente. Isto ponse de manifesto se se analiza a evolución dos prezos nos últimos anos: as provincias en que os prezos da vivenda se incrementaron con maior intensidade foron Madrid, Barcelona, Las Palmas, Illes Balears, Málaga e Santa Cruz de Tenerife. Non cabe dúbida de que, aínda que poden existir diversos factores que explican este incremento dos prezos, o fenómeno crecente do aluguer turístico de vivenda a través de plataformas p2p incide nun contexto en que, ademais, a demanda de vivenda en aluguer está a crecer con intensidade.

Se se analiza a evolución do aluguer en España dos últimos anos, obsérvase que pasou de representar o réxime de tenza do 20,3% da poboación no ano 2011 ao 22,9% no ano 2017, segundo os últimos datos de Eurostat, o que supón un incremento do 12,8% e pode representar arredor de 700.000 vivendas máis en aluguer neste período. Esta tendencia contrasta coa maior estabilidade da media da Unión Europea, na cal o aluguer aumentou lixeiramente do 29,6% en 2011 ao 30,0% en 2017.

O terceiro motivo que xustifica a urxencia e necesidade das medidas é a escaseza do parque de vivenda social, que en España ofrece cobertura a menos do 2,5% dos fogares, unha cifra que contrasta coas porcentaxes sensiblemente superiores ao 15% rexistradas nalgúns dos principais países da nosa contorna, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Baixos, Austria ou Dinamarca. Isto débese a diferentes causas, entre as cales se encontra a orientación, durante décadas e case en exclusiva, das políticas públicas cara a modelos de vivenda protexida en réxime de propiedade. Neste escenario, é urxente reverter esta dinámica e eliminar determinadas barreiras normativas e de financiamento que dificultan o desenvolvemento de promocións de vivenda en aluguer social por parte das distintas administracións públicas, con obxecto de dotar o conxunto da sociedade dun instrumento ao servizo do cumprimento efectivo do dereito constitucional á vivenda, que é especialmente necesario para aquelas persoas e fogares que teñen máis dificultades para accederen ao mercado polos seus escasos medios económicos.

E, en relación con estas situacións de especial vulnerabilidade que viven moitas familias e fogares despois de anos de profunda crise económica caracterizada por unha intensa destrución e precarización do emprego, formúlase o cuarto motivo que xustifica a urxencia e extraordinaria necesidade das medidas. O número de desafiuzamentos vinculados a contratos de aluguer está a crecer a un ritmo anual moi próximo ao 5%. Esta negativa evolución dos desaloxos practicados como consecuencia de procedementos derivados da Lei de arrendamentos urbanos contrasta coa redución progresiva dos desaloxos derivados de execucións hipotecarias e coa evolución e crecemento xeral da economía e do emprego no noso país. Ante esta situación, é urxente adoptar medidas para corrixir os efectos da reforma practicada na regulación dos contratos de arrendamento en 2013, ampliando os prazos legais e introducindo no procedemento de desafiuzamento mecanismos que sirvan para responder á grave situación que viven os fogares máis vulnerables, establecendo prazos e garantías no proceso.

Ademais, resulta necesario neste punto asegurar o cumprimento dos nosos compromisos cos acordos internacionais sobre dereitos sociais nunha materia que non admite demora. Neste senso, cabe lembrar o Ditame do Comité de Dereitos Económicos, Sociais e Culturais do Consello Económico e Social de Nacións Unidas, adoptado o 20 de xuño de 2017 que, entre outros aspectos, instaba o Goberno de España a asegurar que a súa lexislación e a súa aplicación sexa conforme coas obrigacións establecidas no Pacto internacional de dereitos económicos, sociais e culturais. E, en particular, sinalaba a obrigación de adoptar as medidas necesarias para superar os problemas de falta de coordinación entre as decisións xudiciais e as accións dos servizos sociais nos procedementos de desafiuzamento da vivenda habitual cando afecta fogares especialmente vulnerables.

Finalmente, o quinto motivo que ampara a urxencia das medidas é a necesidade de responder desde o ámbito da vivenda ás deficiencias en materia de accesibilidade que sofren diariamente as persoas con discapacidade e mobilidade reducida, nun contexto demográfico marcado por un progresivo e alarmante envellecemento da poboación: prevese que, na próxima década, a poboación maior de 65 anos superará sobradamente os 10 millóns de persoas. Por isto, é urxente atender á dramática situación que viven moitos fogares no seo de comunidades de propietarios, que se encontran afectados por barreiras e condicionantes físicos que lles impiden o exercicio dos seus dereitos.

Tendo en conta o anteriormente exposto, e sen prexuízo de que futuras iniciativas lexislativas poidan completar a regulación en materia de vivenda, abordando os aspectos estruturais, os principios xerais e as garantías que aseguren a igualdade no exercicio deste dereito no conxunto do Estado, resulta imprescindible a adopción urxente dunha

norma con rango de lei que permita a modificación de diferentes disposicións normativas para adoptar determinadas medidas que contan cun alto grao de consenso social e non admiten demora, ao afectaren o exercicio do dereito constitucional a unha vivenda digna e adecuada de moitos fogares.

II

O presente real decreto lei estrutúrase en catro títulos e componse de cinco artigos, unha disposición adicional, dúas disposicións transitorias e tres disposicións derradeiras. O título I introduce a necesaria reforma da regulación dos contratos de arrendamento de vivenda, a través de distintas modificacións da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, entre as cales destaca a extensión dos prazos da prórroga obrigatoria e a prórroga tácita dos contratos de arrendamento de vivenda. Recupéranse os prazos establecidos con anterioridade á reforma liberalizadora operada pola Lei 4/2013, do 4 de xuño, de medidas de flexibilización e fomento do mercado do aluguer de vivendas. Desta maneira, establécese en cinco anos o período de prórroga obrigatoria, salvo en caso de que o arrendador sexa persoa xurídica, suposto en que se fixa un prazo de sete anos, respondendo así ás diferenzas que, tanto desde o punto de vista do tratamento fiscal como da realidade e características da relación arrendaticia e do desenvolvemento da actividade, poden existir na práctica. Canto á prórroga tácita, establécese que, chegada a data de vencemento do contrato ou de calquera das súas prórrogas, e unha vez transcorrido o período de prórroga obrigatoria, se non existe comunicación dalgunha das partes en que se estableza a vontade de non renovalo, se prorrogará o contrato durante tres anos máis, co que se dota o inquilino dunha maior estabilidade xa que deixa de estar exposto á prórroga anual establecida en 2013.

Ademais, establécense modificacións que inciden no momento da subscrición dos contratos de arrendamento. Por un lado, fíxase en dúas mensualidades de renda a contía máxima das garantías adicionais á fianza que poden exixirse ao arrendatario, xa sexa a través de depósito ou de aval bancario, e salvo que se trate de contratos de longa duración. E, por outro lado, establécese por lei que os gastos de xestión inmobiliaria e de formalización do contrato serán a cargo do arrendador, cando este sexa persoa xurídica, exceptuando aqueles servizos que fosen contratados por iniciativa directa do arrendatario.

En todo caso, a problemática do aluguer deriva tamén da insuficiente oferta de vivenda en aluguer no noso país, debido a unha serie de trabas prácticas que entorpecen a reacción desde a oferta aos sinais de prezos e impiden que o mercado funcione adecuadamente. No ámbito específico do aluguer social ou accesible, o número de vivendas continúa a ser insuficiente, debido en parte ao escaso uso dos mecanismos público-privados, que permiten o máximo impacto sobre o mercado de aluguer dentro das restricións orzamentarias existentes.

A solución equilibrada da problemática do aluguer soamente é, por tanto, posible se a maior protección do arrendatario se conxuga con medidas enérxicas polo lado da oferta. Por ese motivo, a disposición adicional única recolle un mandato ao Ministerio de Fomento para asegurar que se dinamiza a oferta de vivenda en aluguer en España; con este propósito, encoméndase ao Ministerio un conxunto de accións que se deben realizar, entre elas a negociación coas administracións sectorialmente competentes, utilizando para este fin todos os instrumentos ao seu dispor.

Tamén se recolle no título I unha precisión técnica na exclusión do ámbito de aplicación da Lei de arrendamentos urbanos da cesión temporal do uso que comporta a actividade das denominadas vivendas de uso turístico, suprimindo a limitación de que estas deban ser necesariamente comercializadas a través de canles de oferta turística e remitindo especificamente ao establecido na normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

O título II introduce modificacións no réxime de propiedade horizontal con obxecto de impulsar a realización de obras de mellora da accesibilidade. En primeiro lugar, increméntase até o 10% do último orzamento ordinario a contía do fondo de reserva das comunidades de propietarios e establécese a posibilidade de que tales recursos se destinen á realización das obras obrigatorias de accesibilidade previstas no artigo dez.1.b)

da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal. En segundo lugar, esténdese a obrigación de realizar tales obras de accesibilidade naqueles supostos en que as axudas públicas a que a comunidade poida ter acceso alcancen o 75% do seu importe.

En materia de vivendas de uso turístico, tamén se recolle no título II unha reforma do réxime de propiedade horizontal que explicita a maioría cualificada necesaria para que as comunidades de propietarios poidan limitar ou condicionar o exercicio da actividade, ou establecer cotas especiais ou incremento na participación dos gastos comúns da vivenda, no marco da normativa sectorial que regule o exercicio desta actividade e do réxime de usos establecido polos instrumentos de ordenación urbanística e territorial.

Polo seu lado, o título III incorpora unha modificación do procedemento de desafiuzamento de vivenda cando afecte fogares vulnerables, establecendo que a determinación da situación de vulnerabilidade producirá a suspensión do procedemento até que se adopten as medidas que os servizos sociais coiden oportunas por un prazo máximo dun mes, ou de dous meses cando o demandante sexa persoa xurídica. Desta forma clarifícase o procedemento, introducindo maior seguranza xurídica e medidas específicas para atender a aquelas situacións que demanden unha maior protección social.

O título IV, que recolle as medidas en materia económica e fiscal, inclúe en primeiro lugar a modificación do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto lexislativo 2/2004, do 5 de marzo, introducindo tres medidas no imposto sobre bens inmobles.

En primeiro lugar, exceptúase da obrigación de repercutir o imposto ao arrendatario cando o arrendador sexa un ente público nos supostos de aluguer de inmoble de uso residencial con renda limitada por unha norma xurídica.

En segundo lugar, modifícase a regulación da recarga prevista para os inmobles de uso residencial desocupados con carácter permanente, mediante a súa remisión á correspondente normativa sectorial de vivenda, autonómica ou estatal, con rango de lei, co obxecto de que poida ser aplicado polos concellos mediante a aprobación da correspondente ordenanza fiscal.

E, por último, créase unha bonificación potestativa de até o 95 por cento para os inmobles destinados a aluguer de vivenda con renda limitada por unha norma xurídica.

Por outro lado, para potenciar o mercado dos arrendamentos urbanos como peza básica dunha política de vivenda orientada polo mandato constitucional consagrado no artigo 47 da Constitución, resulta conveniente mellorar a fiscalidade do arrendamento de vivendas, a fin de facilitar aos cidadáns as condicións de acceso a elas. Neste senso, introdúcese unha exención para determinados arrendamentos de vivenda no texto refundido da Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/1993, do 24 de setembro.

Outra das modificacións que se introducen no texto refundido da Lei reguladora das facendas locais é a ampliación do ámbito dos investimentos financeiramente sustentables para acoller a posibilidade de que sexan realizadas actuacións en materia de vivenda polas entidades locais. Trátase dunha modificación que contribuirá a eliminar barreiras e paliar o grave déficit de vivenda social existente no noso país.

Finalmente, o real decreto lei inclúe unha disposición adicional, tres disposicións derradeiras e dúas disposicións transitorias. A disposición adicional recolle o mandato ao Ministerio de Fomento xa mencionado, co fin de dinamizar a oferta de vivenda en aluguer. A disposición derradeira primeira establece os títulos competenciais que amparan o Estado para ditar normas nas distintas materias, e as disposicións derradeiras segunda e terceira habilitan o desenvolvemento regulamentario e establecen a data de entrada en vigor da norma, respectivamente. A disposición transitoria primeira establece que os contratos de arrendamento subscritos con anterioridade á entrada en vigor do real decreto lei continuarán a rexerse polo establecido no réxime xurídico que lles era de aplicación. A disposición transitoria segunda establece un período de tres exercicios orzamentarios para que as comunidades de propietarios se adapten á nova contía do fondo de reserva.

III

O presente real decreto lei respecta os límites constitucionalmente establecidos para o uso deste instrumento normativo, pois non afecta o ordenamento das institucións básicas do Estado, os dereitos, deberes e liberdades dos cidadáns regulados no título I da Constitución, o réxime das comunidades autónomas nin o dereito electoral xeral. Debe indicarse que as materias que se abordan foron modificadas no pasado, atendendo a razóns de urxente necesidade, a través deste instrumento. Entre eles, pode lembrarse o Real decreto lei 2/1985, do 30 de abril, sobre medidas de política económica, que modificou a regulación dos arrendamentos urbanos.

Ademais, o real decreto lei representa un instrumento constitucionalmente lícito, en canto pertinente e adecuado para a consecución do fin que xustifica a lexislación de urxencia, que non é outro, tal como reiteradamente exixiu o noso Tribunal Constitucional, que acorrer a unha situación concreta, dentro dos obxectivos gobernamentais, que por razóns difíciles de prever require unha acción normativa inmediata nun prazo máis breve que o requirido pola vía normal ou polo procedemento de urxencia para a tramitación parlamentaria das leis.

Esta norma axústase aos principios de boa regulación contidos no artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, en particular, aos principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguranza xurídica, transparencia e eficiencia.

Por tanto, no conxunto e en cada unha das medidas que se adoptan concorren, pola súa natureza e finalidade, as circunstancias de extraordinaria e urxente necesidade que exixe o artigo 86 da Constitución española como presupostos habilitantes para a aprobación dun real decreto lei.

Na súa virtude, en uso da autorización contida no artigo 86 da Constitución, por proposta do ministro de Fomento e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 14 de decembro de 2018,

DISPOÑO:

TÍTULO I

Medidas de reforma da regulación dos contratos de arrendamento de vivenda

Artigo primeiro. *Modificación da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos.*

A Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, queda modificada como segue:

Un. O número 2 do artigo 4 queda redactado nos seguintes termos:

«2. Respectando o establecido no número anterior, os arrendamentos de vivenda rexeranse polos pactos, cláusulas e condicións determinados pola vontade das partes, no marco do establecido no título II da presente lei e, supletoriamente, polo disposto no Código civil.

Exceptúanse do así disposto os arrendamentos de vivendas cuxa superficie sexa superior a 300 metros cadrados ou nos cales a renda inicial en cómputo anual exceda 5,5 veces o salario mínimo interprofesional en cómputo anual e o arrendamento corresponda á totalidade da vivenda. Estes arrendamentos rexeranse pola vontade das partes, na súa falta, polo disposto no título II da presente lei e, supletoriamente, polas disposicións do Código civil.»

Dous. A letra e) do artigo 5 queda redactada nos seguintes termos:

«e) A cesión temporal de uso da totalidade dunha vivenda amoblada e equipada en condicións de uso inmediato, comercializada ou promovida en canles de oferta turística ou por calquera outro modo de comercialización ou promoción, e realizada con finalidade lucrativa, cando estea sometida a un réxime específico, derivado da súa normativa sectorial turística.»

Tres. O artigo 9 queda redactado nos seguintes termos:

«1. A duración do arrendamento será libremente pactada polas partes. Se esta for inferior a cinco anos, ou inferior a sete anos se o arrendador for persoa xurídica, chegado o día do vencemento do contrato, este prorrogarase obrigatoriamente por prazos anuais até que o arrendamento alcance unha duración mínima de cinco anos, ou de sete anos se o arrendador for persoa xurídica, salvo que o arrendatario manifeste ao arrendador, con trinta días de anticipación como mínimo á data de terminación do contrato ou de calquera das prórrogas, a súa vontade de non renovalo.

O prazo comezará a contarse desde a data do contrato ou desde que o inmoble se poña á disposición do arrendatario, se esta for posterior. Corresponderá ao arrendatario a proba da data da posta á disposición.

2. Entenderanse celebrados por un ano os arrendamentos para os cales non se estipulase prazo de duración ou este sexa indeterminado, sen prexuízo do dereito de prórroga anual para o arrendatario, nos termos resultantes do número anterior.

3. Non procederá a prórroga obrigatoria do contrato se, unha vez transcorrido o primeiro ano de duración, o arrendador comunica ao arrendatario que ten necesidade da vivenda arrendada para destinala a vivenda permanente para si ou os seus familiares en primeiro grao de consanguinidade ou por adopción ou para o seu cónxuxe nos supostos de sentenza firme de separación, divorcio ou nulidade matrimonial. A referida comunicación deberá realizarse ao arrendatario ao menos con dous meses de anticipación á data en que a vivenda se vaia necesitar e o arrendatario estará obrigado a entregar o predio arrendado nese prazo se as partes non chegan a un acordo distinto.

Se, transcorridos tres meses contados da extinción do contrato ou, se for o caso, do efectivo desaloxo da vivenda, non procederon o arrendador ou os seus familiares en primeiro grao de consanguinidade ou por adopción ou o seu cónxuxe nos supostos de sentenza firme de separación, divorcio ou nulidade matrimonial a ocupar esta por si, segundo os casos, o arrendatario poderá optar, no prazo de trinta días, entre ser reposto no uso e desfrute da vivenda arrendada por un novo período de até cinco anos, ou de sete anos se o arrendador for persoa xurídica, respectando, no demais, as condicións contractuais existentes ao tempo da extinción, con indemnización dos gastos que o desaloxo da vivenda lle supuxese até o momento da reocupación, ou ser indemnizado por unha cantidade equivalente a unha mensualidade por cada ano que quedar por cumprir até completar cinco anos, ou sete anos se o arrendador for persoa xurídica, salvo que a ocupación non tivese lugar por causa de forza maior, entendendo por tal o impedimento provocado por aqueles sucesos expresamente mencionados en norma de rango de lei aos cales se atribúa o carácter de forza maior, ou outros que non se puidesen prever, ou que, previstos, fosen inevitables.

4. Tratándose de predio non inscrito, tamén durarán cinco anos, ou sete anos se o arrendador for persoa xurídica, os arrendamentos de vivenda que o arrendatario concertase de boa fe coa persoa que pareza ser propietaria en virtude dun estado de cousas cuxa creación sexa imputable ao verdadeiro propietario, sen prexuízo da facultade de non renovar a que se refire o número 1 deste artigo. Se o arrendador allear a vivenda arrendada, observarse o disposto no artigo 1.571 do Código civil. Se for vencido en xuízo polo verdadeiro propietario, observarase o disposto no

citado artigo 1.571 do Código civil, ademais de que corresponda indemnizar os danos e perdas causados.»

Catro. O artigo 10 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 10. *Prórroga do contrato.*

«1. Se, chegada a data de vencemento do contrato ou de calquera das súas prórrogas, unha vez transcorridos como mínimo cinco anos de duración daquel, ou sete anos se o arrendador for persoa xurídica, ningunha das partes notificase á outra, ao menos con trinta días de anticipación a aquela data, a súa vontade de non renovalo, o contrato prorrogarase necesariamente durante tres anos máis.

2. Unha vez inscrito o contrato de arrendamento, o dereito de prórroga establecido no artigo 9, así como a prórroga de tres anos a que se refire o número anterior, imporanse en relación a terceiros adquirentes que reúnan as condicións do artigo 34 da Lei hipotecaria.

3. Ao contrato prorrogado seguiralle sendo de aplicación o réxime legal e convencional a que estiver sometido.»

Cinco. O número 4 do artigo 16 queda redactado nos seguintes termos:

«4. En arrendamentos cuxa duración inicial sexa superior a cinco anos, ou sete anos se o arrendador for persoa xurídica, as partes poderán pactar que non haxa dereito de subrogación en caso de falecemento do arrendatario, cando este teña lugar transcorridos os cinco primeiros anos de duración do arrendamento, ou os sete primeiros anos se o arrendador for persoa xurídica, ou que o arrendamento se extinga aos cinco anos cando o falecemento se producise con anterioridade, ou aos sete anos se o arrendador for persoa xurídica.»

Seis. O número 1 do artigo 18 queda redactado nos seguintes termos:

«1. Durante a vixencia do contrato, a renda só poderá ser revisada polo arrendador ou o arrendatario na data en que se cumpra cada ano de vixencia do contrato, nos termos pactados polas partes. Na falta de pacto expreso, non se aplicará revisión de rendas aos contratos.

En caso de pacto expreso entre as partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que non detalle o índice ou metodoloxía de referencia, a renda revisarase para cada anualidade por referencia á variación anual do índice de garantía de competitividade na data de cada revisión, tomando como mes de referencia para a revisión o que corresponda ao último índice que estiver publicado na data de revisión do contrato.

Nos contratos de arrendamento de renda reducida, de até cinco anos de duración, ou de até sete anos se o arrendador for persoa xurídica, o incremento producido como consecuencia da actualización anual da renda non poderá exceder o resultado de aplicar a variación porcentual experimentada polo índice de prezos de consumo á data de cada revisión, tomando como mes de referencia para a revisión o que corresponda ao último índice que estiver publicado na data de revisión do contrato. Para estes efectos, entenderase como «renda reducida» a que se encontre por debaixo da establecida, para o conxunto do Estado e con carácter xeral, no real decreto que regule o plan estatal de vivenda vixente para os efectos de ter habilitada a posibilidade de acollerse a algún programa de axudas ao aluguer.»

Sete. O artigo 19 queda redactado nos seguintes termos:

«1. A realización polo arrendador de obras de mellora, transcorridos cinco anos de duración do contrato, ou sete anos se o arrendador for persoa xurídica, daralle dereito, salvo pacto en contrario, a elevar a renda anual na contía que resulte

de aplicar ao capital investido na mellora, o tipo de xuro legal do diñeiro no momento da terminación das obras incrementado en tres puntos, sen que o aumento poida exceder o vinte por cento da renda vixente naquel momento.

Para o cálculo do capital investido, deberán descontarse as subvencións públicas obtidas para a realización da obra.

2. Cando a mellora afecte varios predios dun edificio en réxime de propiedade horizontal, o arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todos eles o capital investido aplicando, para tal efecto, as cotas de participación que correspondan a cada un daqueles.

No suposto de edificios que non se encontren en réxime de propiedade horizontal, o capital investido repartirase proporcionalmente entre os predios afectados por acordo entre arrendador e arrendatarios. Na falta de acordo, repartirase proporcionalmente en función da superficie do predio arrendado.

3. A elevación de renda producirase desde o mes seguinte a aquel en que, xa finalizadas as obras, o arrendador notifique por escrito ao arrendatario a contía daquela, detallando os cálculos que conducen á súa determinación e achegando copias dos documentos dos cales resulte o custo das obras realizadas.

4. Sen prexuízo do disposto nos números anteriores e da indemnización que proceda en virtude do artigo 22, en calquera momento desde o inicio da vixencia do contrato de arrendamento e logo de acordo entre arrendador e arrendatario, poderán realizarse obras de mellora na vivenda arrendada e incrementarse a renda do contrato, sen que isto implique a interrupción do período de prórroga obrigatoria establecido no artigo 9 ou de prórroga tácita a que se refire o artigo 10 da presente lei, ou un novo inicio do cómputo de tales prazos. En todo caso, o alcance das obras de mellora deberá ir alén do cumprimento do deber de conservación por parte do arrendador a que se refire o artigo 21 desta lei.»

Oito. O número 1 do artigo 20 queda redactado nos seguintes termos:

«1. As partes poderán pactar que os gastos xerais para o adecuado sostemento do inmoble, os seus servizos, tributos, cargas e responsabilidades que non sexan susceptibles de individualización e que correspondan á vivenda arrendada ou aos seus accesorios, sexan a cargo do arrendatario.

En edificios en réxime de propiedade horizontal tales gastos serán os que correspondan ao predio arrendado en función da súa cota de participación.

En edificios que non se encontren en réxime de propiedade horizontal, tales gastos serán os que se asignasen ao predio arrendado en función da súa superficie.

Para a súa validez, este pacto deberá constar por escrito e determinar o importe anual dos ditos gastos na data do contrato. O pacto que se refira a tributos non afectará a Administración.

Os gastos de xestión inmobiliaria e de formalización do contrato serán a cargo do arrendador, cando este sexa persoa xurídica, salvo no caso daqueles servizos que fosen contratados por iniciativa directa do arrendatario.»

Nove. O número 2 do artigo 20 queda redactado nos seguintes termos:

«2. Durante os cinco primeiros anos de vixencia do contrato, ou durante os sete primeiros anos se o arrendador for persoa xurídica, a suma que o arrendatario deba aboar polo concepto a que se refire o número anterior, con excepción dos tributos, soamente poderá incrementarse, por acordo das partes, anualmente, e nunca nunha porcentaxe superior ao dobre daquela en que poida incrementarse a renda conforme o disposto no número 1 do artigo 18.»

Dez. O número 7 do artigo 25 queda redactado nos seguintes termos:

«7. Non haberá lugar aos dereitos de tanteo ou retracto cando a vivenda arrendada se venda conxuntamente coas restantes vivendas ou locais propiedade

do arrendador que formen parte dun mesmo inmoble nin tampouco cando sexan vendidos de forma conxunta por distintos propietarios a un mesmo comprador a totalidade dos pisos e locais do inmoble. En tales casos, a lexislación sobre vivenda poderá establecer o dereito de tanteo e retracto respecto á totalidade do inmoble, en favor do órgano que designe a Administración competente en materia de vivenda, resultando de aplicación o disposto nos números anteriores para os efectos da notificación e do exercicio de tales dereitos.

Se no inmoble soamente existir unha vivenda, o arrendatario terá os dereitos de tanteo e retracto previstos neste artigo.»

Once. O artigo 36 queda redactado nos seguintes termos.

«1. Canda a celebración do contrato será obrigatoria a exixencia e prestación de fianza en metálico en cantidade equivalente a unha mensualidade de renda no arrendamento de vivendas e de dúas no arrendamento para uso distinto do de vivenda.

2. Durante os cinco primeiros anos de duración do contrato, ou durante os sete primeiros anos se o arrendador for persoa xurídica, a fianza non estará suxeita a actualización. Pero cada vez que o arrendamento se prorrogue, o arrendador poderá exixir que a fianza sexa incrementada, ou o arrendatario que diminúa, até facerse igual a unha ou dúas mensualidades da renda vixente, segundo proceda, ao tempo da prórroga.

3. A actualización da fianza durante o período de tempo en que o prazo pactado para o arrendamento exceda cinco anos, ou de sete anos se o arrendador for persoa xurídica, rexerase polo estipulado para o efecto polas partes. Na falta de pacto específico, o acordado sobre actualización da renda presumirase querido tamén para a actualización da fianza.

4. O saldo da fianza en metálico que deba ser restituído ao arrendatario ao final do arrendamento producirá o xuro legal, transcorrido un mes desde que este entregou as chaves sen que se fixese efectiva a dita restitución.

5. As partes poderán pactar calquera tipo de garantía de que o arrendatario cumpre as súas obrigacións arrendaticias adicional á fianza en metálico.

No caso do arrendamento de vivenda, en contratos de até cinco anos de duración, ou de até sete anos se o arrendador for persoa xurídica, o valor desta garantía adicional non poderá exceder dúas mensualidades de renda.

6. Quedan exceptuados da obrigación de prestar fianza a Administración xeral do Estado, as administracións das comunidades autónomas e as entidades que integran a Administración local, os organismos autónomos, as entidades públicas empresariais e demais entes públicos vinculados ou dependentes delas, e as mutuas de accidentes de traballo e enfermidades profesionais da Seguridade Social na súa función pública de colaboración na xestión da Seguridade Social, así como os seus centros e entidades mancomunados, cando a renda deba ser satisfeita con cargo aos seus respectivos orzamentos.»

TÍTULO II

Medidas de reforma do réxime de propiedade horizontal

Artigo segundo. *Modificación da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal.*

A Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda modificada como segue:

Un. Modifícase a alínea f) do artigo noveno.1, que queda redactada nos seguintes termos:

«f) Contribuír, conforme a súa respectiva cota de participación, á dotación do fondo de reserva que existirá na comunidade de propietarios para atender as obras de conservación e reparación do predio, así como a realización das obras de accesibilidade recollidas no artigo dez.1.b) desta lei.

O fondo de reserva, cuxa titularidade corresponde para todos os efectos á comunidade, estará dotado cunha cantidade que en ningún caso poderá ser inferior ao 10 por cento do seu último orzamento ordinario.

Con cargo ao fondo de reserva a comunidade poderá subscribir un contrato de seguro que cubra os danos causados no predio ou ben concluír un contrato de mantemento permanente do inmoble e das súas instalacións xerais.»

Dous. Modifícase a alínea b) do artigo dez.1, que queda redactada nos seguintes termos:

«b) As obras e actuacións que resulten necesarias para garantir os axustes razoables en materia de accesibilidade universal e, en todo caso, as requiridas por instancia dos propietarios en cuxa vivenda ou local vivan, traballen ou presten servizos voluntarios, persoas con discapacidade, ou maiores de setenta anos, co obxecto de asegurarlles un uso adecuado ás súas necesidades dos elementos comúns, así como a instalación de ramplas, ascensores ou outros dispositivos mecánicos e electrónicos que favorezan a orientación ou a súa comunicación co exterior, sempre que o importe repercutido anualmente delas, unha vez descontadas as subvencións ou axudas públicas, non exceda doce mensualidades ordinarias de gastos comúns. Non eliminará o carácter obrigatorio destas obras o feito de que o resto do seu custo, alén das citadas mensualidades, sexa asumido polos que as requirisen.

Tamén será obrigatorio realizar estas obras cando as axudas públicas a que a comunidade poida ter acceso alcancen o 75% do importe destas.»

Tres. Introdúcese un novo número 12 no artigo dezasete:

«12. O acordo polo que se limite ou condicione o exercicio da actividade a que se refire a alínea e) do artigo 5 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, nos termos establecidos na normativa sectorial turística, supoña ou non modificación do título constitutivo ou dos estatutos, requirirá o voto favorable das tres quintas partes do total dos propietarios que, pola súa vez, representen as tres quintas partes das cotas de participación. Así mesmo, esta mesma maioría requirirase para o acordo polo que se establezan cotas especiais de gastos ou un incremento na participación dos gastos comúns da vivenda onde se realice a dita actividade, sempre que estas modificacións non supoñan un incremento superior ao 20%. Estes acordos non terán efectos retroactivos.»

TÍTULO III

Medidas de reforma de procedemento de desafiuzamento de vivenda

Artigo terceiro. *Modificación da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuizamento civil.*

A Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuizamento civil, queda modificada como segue:

Un. Introdúcese un número 1 ter no artigo 441, nos seguintes termos:

«1 ter. No requirimento de pagamento ao demandado, este será informado da posibilidade de acudir aos servizos sociais e, se for o caso, da posibilidade de autorizar a cesión dos seus datos a estes, para efectos de que poidan apreciar a posible situación de vulnerabilidade. En caso de que a Administración competente aprecie indicios da existencia de tal situación, notificarase ao órgano xudicial inmediatamente. Recibida a dita comunicación, o letrado da Administración de

xustiza suspenderá o proceso até que se adopten as medidas que os servizos sociais coiden oportunas, durante un prazo máximo de suspensión dun mes contado desde a recepción da comunicación dos servizos sociais ao órgano xudicial, ou de dous meses se o demandante é unha persoa xurídica. Unha vez adoptadas as medidas ou transcorrido o prazo, levantarase a suspensión e o procedemento continuará polos seus trámites. Nestes supostos, a cédula de emprazamento ao demandado deberá conter datos de identificación dos servizos sociais a que pode acudir o cidadán.»

Dous. Modifícase o número 4 do artigo 549, que queda redactado nos seguintes termos:

«4. O prazo de espera legal a que se refire o artigo anterior non será de aplicación na execución de resolucións de condena de desafiuzamento por falta de pagamento de rendas ou cantidades debidas, ou por expiración legal ou contractual do prazo, que se rexerá polo previsto en tales casos.

Non obstante, cando se trate de vivenda habitual, con carácter previo ao desaloxo, deberá terse procedido nos termos do artigo 441 desta lei.»

Tres. Modifícase o número 1 do artigo 686, que queda redactado nos seguintes termos:

«1. No auto polo que se autorice e despache a execución mandarase requirir de pagamento o debedor e, se for o caso, o hipotecante non debedor ou o terceiro posuidor contra os que se dirixise a demanda, no domicilio que resulte vixente no rexistro.

No requirimento a que se refire o parágrafo anterior deberán incluírse as indicacións contidas no número 1 ter do artigo 441, e producirán iguais efectos.»

TÍTULO IV

Medidas económicas e fiscais en materia de vivenda e aluguer

Artigo cuarto. *Modificación do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto lexislativo 2/2004, do 5 de marzo.*

O texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto lexislativo 2/2004, do 5 de marzo, queda modificado como segue:

Un. O número 2 do artigo 63 queda redactado nos seguintes termos:

«2. O disposto no número anterior será de aplicación sen prexuízo da facultade do suxeito pasivo de repercutir a carga tributaria soportada conforme as normas de dereito común.

As administracións públicas e os entes ou organismos a que se refire o número anterior repercutirán a parte da cota líquida do imposto que corresponda nos que, sen reuniren a condición de suxeitos pasivos, fagan uso mediante contraprestación dos seus bens demaniais ou patrimoniais, os cales estarán obrigados a soportar a repercusión. Para tal efecto a cota repercutible determinarase en razón á parte do valor catastral que corresponda á superficie utilizada e á construción directamente vinculada a cada arrendatario ou cesionario do dereito de uso. O disposto neste parágrafo non será de aplicación no suposto de aluguer de inmoble de uso residencial con renda limitada por unha norma xurídica.»

Dous. O número 4 do artigo 72 queda redactado nos seguintes termos:

«4. Dentro dos límites resultantes do disposto nos números anteriores, os concellos poderán establecer, para os bens inmobles urbanos, excluídos os de uso residencial, tipos diferenciados atendendo aos usos establecidos na normativa catastral para a valoración das construcións. Cando os inmobles teñan atribuídos

varios usos, aplicarase o tipo correspondente ao uso da edificación ou dependencia principal.

Os ditos tipos só poderán aplicarse, como máximo, ao 10 por cento dos bens inmobles urbanos do termo municipal que, para cada uso, teña maior valor catastral, e para isto a ordenanza fiscal do imposto sinalará o correspondente limiar de valor para todos ou cada un dos usos a partir do cal serán de aplicación os tipos incrementados.

Tratándose de inmobles de uso residencial que se encontren desocupados con carácter permanente, os concellos poderán exixir unha recarga de até o 50 por cento da cota líquida do imposto. Dentro deste límite, os concellos poderán determinar mediante ordenanza fiscal unha única recarga ou varias en función da duración do período de desocupación do inmoble.

A recarga que se exixirá aos suxeitos pasivos deste tributo devindicarase o 31 de decembro e será liquidada anualmente polos concellos, unha vez constatada a desocupación do inmoble en tal data, xuntamente co acto administrativo polo que esta se declare.

Para estes efectos, terá a consideración de inmoble desocupado con carácter permanente aquel que permaneza desocupado de acordo co que se estableza na correspondente normativa sectorial de vivenda, autonómica ou estatal, con rango de lei, e conforme os requisitos, medios de proba e procedemento que estableza a ordenanza fiscal. En todo caso, a declaración municipal como inmoble desocupado con carácter permanente exixirá a audiencia previa do suxeito pasivo e a acreditación polo concello dos indicios de desocupación, que se regularán na dita ordenanza, dentro dos cales poderán figurar os relativos aos datos do padrón municipal, así como os consumos de servizos de fornecemento.»

Tres. Introdúcese un novo número 6 no artigo 74:

«6. Os concellos, mediante ordenanza fiscal, poderán establecer unha bonificación de até o 95 por cento na cota íntegra do imposto para os bens inmobles de uso residencial destinados a aluguer de vivenda con renda limitada por unha norma xurídica.»

Catro. Con efectos a partir do 1 de xaneiro de 2019, introdúcese no punto 1.B) da disposición adicional décimo sexta a referencia ao programa «152. Vivenda.», que se suma aos xa recollidos no mesmo punto.

Artigo quinto. *Modificación do texto refundido da Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/1993, do 24 de setembro.*

Engádese un número 26 no artigo 45.I.B) do texto refundido da Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/1993, do 24 de setembro, coa seguinte redacción:

«26. Os arrendamentos de vivenda para uso estable e permanente a que se refire o artigo 2 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos.»

Disposición adicional única. *Medidas para promover a oferta de vivenda en aluguer.*

1. O Ministerio de Fomento porá en marcha as seguintes medidas para dinamizar a oferta de vivenda en aluguer:

a) Mobilización de solo público pertencente á Administración xeral do Estado e aos organismos dela dependentes, para a promoción de vivenda en aluguer social ou accesible, mediante fórmulas de colaboración público-privadas.

b) Modulación dos instrumentos financeiros do Plan estatal de vivenda co fin de promover os mecanismos público-privados para atender as necesidades de aluguer social e accesible, particularmente mediante a cesión de dereito de superficie sobre solo público.

c) Reorientación do Plan estatal de vivenda, que deberá apoiar exclusivamente o desfrute de vivenda en réxime de aluguer.

d) Acordos coas administracións sectorialmente competentes para a axilización das licenzas urbanísticas, priorizando nas axudas do Plan estatal de vivenda aquelas que alcanzasen acordos deste tipo.

2. No prazo de dous meses, o Ministerio presentará un informe á Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos detallando as vías de cumprimento do mandato contido nesta disposición adicional e os prazos que se prevén para eses efectos. A partir dese momento, no mes de decembro de cada ano deberá presentar un informe á Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos cos progresos obtidos en termos de vivenda adicional posta no mercado en réxime de aluguer.

Disposición transitoria primeira. *Réxime dos contratos de arrendamento celebrados con anterioridade á entrada en vigor deste real decreto lei.*

Os contratos de arrendamento sometidos á Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, celebrados con anterioridade á entrada en vigor deste real decreto lei, continuarán a rexerse polo establecido no réxime xurídico que lles era de aplicación.

Sen prexuízo disto, cando as partes o acorden e non resulte contrario ás previsións legais, os contratos preexistentes poderán adaptarse ao réxime xurídico establecido neste real decreto lei.

Disposición transitoria segunda. *Prazo de adaptación da contía do fondo de reserva.*

O incremento da contía destinada ao fondo de reserva establecida na modificación da letra f) do artigo noveno.1 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, poderase levar a cabo ao longo dos tres exercicios orzamentarios seguintes a aquel que se encontre en curso na data de entrada en vigor deste real decreto lei.

Disposición derradeira primeira. *Títulos competenciais.*

1. Os artigos primeiro e segundo deste real decreto lei dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.8.ª da Constitución española, que atribúe ao Estado competencia exclusiva en materia de lexislación civil.

2. O artigo terceiro deste real decreto lei dítase ao abeiro do disposto no artigo 149.1.6ª da Constitución española, que atribúe ao Estado a competencia exclusiva sobre lexislación procesual.

3. Os artigos cuarto e quinto deste real decreto lei dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.14.ª da Constitución, que atribúe ao Estado competencia exclusiva en materia de facenda xeral.

Disposición derradeira segunda. *Desenvolvemento regulamentario.*

O Goberno poderá ditar as normas regulamentarias necesarias para o desenvolvemento do disposto neste real decreto lei.

Disposición derradeira terceira. *Entrada en vigor.*

O presente real decreto lei entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 14 de decembro de 2018.

FELIPE R.

A presidenta do Goberno en funcións,
CARMEN CALVO POYATO