

## I. DISPOSICIÓN XERAIS

### XEFATURA DO ESTADO

**3108** *Real decreto lei 7/2019, do 1 de marzo, de medidas urxentes en materia de vivenda e alugamento.*

I

España afronta retos importantes en materia de vivenda que, na actualidade, se ligan de maneira especial á dificultade do acceso á ela en réxime de alugamento. 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 seguridade coas 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 alugamento, equilibrando a posición xurídica do propietario e o inquilino na relación arrendaticia, establecendo os necesarios estímulos económicos e fiscais, e tendo a meta de garantir o exercicio do dereito constitucional á vivenda.

Neste sentido, cabe recordar que o artigo 47 da Constitución española proclama o dereito a desfrutar dunha vivenda digna e adecuada e, a nivel 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 reto, a necesidade de adaptar o marco normativo levou diferentes axentes sociais e políticos a impulsar modificacións na regulación, algunhas das cales se encontran actualmente en tramitación parlamentaria, e nas cales se destaca a urxencia e se describe a gravidade da situación que viven actualmente moitos fogares ante o problema da vivenda.

Por todo isto, cómpre 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 afrontar 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 destinaban máis do 40 % dos seus ingresos ao pagamento do alugamento. Isto supón que España se sitúa 17 puntos porcentuais por encima do valor medio da Unión Europea e, se non se adoptan as medidas oportunas, previsiblemente irá en aumento, xa que o prezo dos alugamentos 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 alugamento 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. Istoponse 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, Baleares, 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 alugamento turístico de vivenda a

través de plataformas p2p incide nun contexto en que, ademais, a demanda de vivenda en alugamento está crescendo con intensidade. Se se analiza a evolución do alugamento 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 alugamento neste período. Esta tendencia contrasta coa maior estabilidade da media da Unión Europea, en que o alugamento 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 do noso contorno, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Baixos, Austria ou Dinamarca. Isto débese a diferentes causas, entre as que 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 revertir esta dinámica e eliminar determinadas barreiras normativas e de financiamento que dificultan o desenvolvemento de promocións de vivenda en alugamento 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 acceder 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, fórmase o cuarto motivo que xustifica a urxencia e extraordinaria necesidade das medidas. O número de desafuzamentos vinculados a contratos de alugamento está crescendo a un ritmo anual moi próximo ao 5%. Esta evolución negativa dos lanzamentos practicados como consecuencia de procedementos derivados da Lei de arrendamentos urbanos contrasta coa redución progresiva dos lanzamentos 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 desafuzamento mecanismos que sirvan para responder á grave situación que viven os fogares máis vulnerables, establecendo prazos e garantías no proceso.

Ademais, cómpre neste punto avanzar no cumprimento dos nosos compromisos cos acordos internacionais sobre dereitos sociais nunha materia que non admite demora. Neste sentido, cabe recordar 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, en 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 desafuzamento 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 a 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 afectar 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, tres disposicións adicionais, 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 que 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 alugamento 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. En 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 renovar realizada con catro meses de antelación á finalización dos cinco ou sete anos no caso do arrendador e con dous meses de antelación no caso do inquilino, prorrogarase anualmente o contrato durante tres anos máis, co que se dota o inquilino dunha maior estabilidade e deixa de estar exposto á prórroga anual establecida en 2013.

Ademais, establécense modificacións que inciden no momento da subscripción dos contratos de arrendamento. Por un lado, fíxase en dúas mensualidades de renda a contía máxima das garantías adicionais á fianza que se poden exixir 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.

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

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

Do mesmo modo, para atender a urxencia de dotar o mercado do alugamento da necesaria información ao servizo das políticas públicas en materia de vivenda, ofrecer máis transparencia no desenvolvemento da actividade e servir de soporte á articulación de medidas de política fiscal, a disposición adicional segunda regula os sistemas de índices de referencia do prezo do alugamento de vivenda. Para isto, establécese a creación do sistema estatal de índices de referencia do prezo do alugamento de vivenda e recóllese a posibilidade, xa desenvolvida por parte dalgunhas comunidades autónomas, da creación

de sistemas de índices de referencia autonómicos, para os efectos de deseñar as políticas e programas públicos en materia de vivenda nos seus respectivos ámbitos territoriais.

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, incrementábase 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 obrigação de realizar tales obras de accesibilidade naqueles supostos en que as axudas públicas a que a comunidade poida ter acceso alcancen o 75% do importe delas.

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 o 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.

Pola súa parte, o título III incorpora dúas modificacións do procedemento de desafuzamento de vivenda. A primeira especifica que o órgano xudicial deberá fixar o día e a hora exactos dos lanzamentos. A segunda introduce o trámite de comunicación aos servizos sociais e, cando afecte fogares vulnerables, establece que a determinación da situación de vulnerabilidade producirá a suspensión do procedemento até que se adopten as medidas que os servizos sociais consideren oportunas por un prazo máximo dun mes, ou de tres meses cando o demandante sexa persoa xurídica. Desta forma clarifícase o procedemento e introdúcese maior seguridade xurídica e medidas específicas para atender 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 legislativo 2/2004, do 5 de marzo, e introduce tres medidas no imposto sobre bens inmobles.

En primeiro lugar, exceptúase da obrigação de repercutir o imposto ao arrendatario cando o arrendador sexa un ente público nos supostos de alugamento de inmovible 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 alugamento de vivenda con renda limitada por unha norma xurídica, á cal poderán acollerse as vivendas suxeitas a réximes de protección pública en alugamento ou vivendas en alugamento social nas cales a renda está limitada por un determinado marco normativo.

Por outra parte, 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, co fin de facilitar aos cidadáns as condicións de acceso a elas. Neste sentido, 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 legislativo 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 realizar actuacións en materia de vivenda por parte das 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 tres disposicións adicionais, tres disposicións derradeiras e dúas disposicións transitorias. A disposición adicional primeira recolle o mandato ao Ministerio de Fomento xa mencionado, co fin de dinamizar a oferta de vivenda en alugamento; a disposición adicional segunda recolle a regulación dos índices de referencia do alugamento de vivenda, e a disposición adicional terceira recolle medidas de flexibilidade na duración de convenios que teñan por obxecto a execución de determinadas infraestruturas públicas co fin de facilitar o adecuado desenvolvemento das actuacións neles incluídas, entre elas as dirixidas a conectar as cidades mellorando a súa accesibilidade. 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 rexéndose 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. Débese indicar que as materias que se abordan foron modificadas no pasado, atendendo a razóns de urxente necesidade, a través deste instrumento. Entre eles, pode recordarse 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 por ser 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 remediar 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, seguridade 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 exige 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 1 de marzo de 2019,

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, do disposto no Código civil.

Exceptúanse do así disposto os arrendamentos de vivendas cuxa superficie sexa superior a 300 metros cadrados ou en que 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 promocionada 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 7 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 7. *Condición de arrendamento de vivenda.*

O arrendamento de vivenda non perderá esta condición aínda que o arrendatario non teña no predio arrendado a súa vivenda permanente, sempre que nela habiten o seu cónxuxe non separado legalmente ou de feito, ou os seus fillos dependentes.»

Catro. 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 é 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 é persoa xurídica, salvo que o arrendatario manifeste ao arrendador, con trinta días de antelación como mínimo á data de terminación do contrato ou de calquera das prórrogas, a súa vontade de non renovar.

O prazo comezará a contar desde a data do contrato ou desde a posta do inmovible 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. Unha vez transcorrido o primeiro ano de duración do contrato e sempre que o arrendador sexa persoa física, non procederá a prórroga obrigatoria do contrato cando, ao tempo da súa celebración, se fixese constar nel, de forma expresa, a necesidade para o arrendador de ocupar a vivenda arrendada antes do transcurso de cinco anos 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.

Para exercer esta potestade de recuperar a vivenda, o arrendador deberá comunicar ao arrendatario que ten necesidade da vivenda arrendada, especificando a causa ou causas entre as previstas no parágrafo anterior, ao menos con dous meses de antelación á data en que a vivenda se vaia necesitar e o arrendatario estará obrigado a entregar o predio arrendado no dito 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 procedesen 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 repostado no uso e disfrute da vivenda arrendada por un novo período de até cinco anos, respectando, no resto, 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 quedase por cumprir até completar cinco anos, salvo que a ocupación non tivese lugar por causa de forza maior, entendéndose 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.»

Cinco. 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 é persoa xurídica, ningunha das partes notificou á outra, ao menos con catro meses de antelación a aquela data no caso do arrendador e ao menos con dous meses de antelación no caso do arrendatario, a súa vontade de non renovar, o contrato prorrogarase obrigatoriamente por prazos anuais até un máximo de tres anos máis, salvo que o arrendatario manifeste ao arrendador, cun mes de antelación á data de terminación de calquera das anualidades, a súa vontade de non renovar o contrato.

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

Seis. O artigo 13 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 13. *Resolución do dereito do arrendador.*

1. Se durante os cinco primeiros anos de duración do contrato, ou sete anos se o arrendador é persoa xurídica, o dereito do arrendador queda resolto polo exercicio dun retracto convencional, a apertura dunha substitución fideicomisaria, o alleamento forzoso derivado dunha execución hipotecaria ou de sentenza xudicial ou o exercicio dun dereito de opción de compra, o arrendatario terá dereito, en todo caso, a continuar no arrendamento até que se cumpran cinco anos ou sete anos respectivamente, sen prexuízo da facultade de non renovación prevista no artigo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco anos, ou sete anos se o arrendador é persoa xurídica, se, transcorridos os cinco primeiros anos del, ou os

primeiros sete anos se o arrendador é persoa xurídica, o dereito do arrendador queda resolto por calquera das circunstancias mencionadas no parágrafo anterior, quedará extinguido o arrendamento. Exceptúase o suposto en que o contrato de arrendamento accedese ao Rexistro da Propiedade con anterioridade aos dereitos determinantes da resolución do dereito do arrendador. Neste caso, continuará o arrendamento pola duración pactada.

2. Os arrendamentos outorgados por usufruario, superficiario e cantos teñan un análogo dereito de gozo sobre o inmovible extinguiranse ao finalizar o dereito do arrendador, ademais de polas demais causas de extinción que resulten do disposto na presente lei.

3. Durarán cinco anos os arrendamentos de vivenda allea que o arrendatario concertase de boa fe coa persoa que apareza como propietario do predio no Rexistro da Propiedade, ou que pareza selo en virtude dun estado de cousas cuxa creación sexa imputable ao verdadeiro propietario, sen prexuízo da facultade de non renovación a que se refire o artigo 9.1, salvo que o referido propietario sexa persoa xurídica, caso en que durarán sete anos.»

Sete. O artigo 14 queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 14. *Alleamento da vivenda arrendada.*

O adquirente dunha vivenda arrendada quedará subrogado nos dereitos e obrigacións do arrendador durante os cinco primeiros anos de vixencia do contrato, ou sete anos se o arrendador anterior é persoa xurídica, mesmo cando concorran nel os requisitos do artigo 34 da Lei hipotecaria.

Se a duración pactada é superior a cinco anos, ou superior a sete anos se o arrendador anterior é persoa xurídica, o adquirente quedará subrogado pola totalidade da duración pactada, salvo que concorran nel os requisitos do artigo 34 da Lei hipotecaria. Neste caso, o adquirente só deberá soportar o arrendamento durante o tempo que reste para o transcurso do prazo de cinco anos, ou sete anos en caso de persoa xurídica, e o alleante deberá indemnizar o arrendatario cunha cantidade equivalente a unha mensualidade da renda en vigor por cada ano do contrato que, excedendo o prazo citado os cinco anos, ou sete anos se o arrendador anterior é persoa xurídica, reste por cumprir.

Cando as partes estipulasen que o alleamento da vivenda extinguirá o arrendamento, o adquirente só deberá soportar o arrendamento durante o tempo que reste para o transcurso do prazo de cinco anos, ou sete anos se o arrendador anterior é persoa xurídica.»

Oito. 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 é 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 é 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 é persoa xurídica. En todo caso, non poderá pactarse esta renuncia ao dereito de subrogación en caso de que as persoas que poidan exercer tal dereito en virtude do disposto no número 1 deste artigo se encontren en situación de especial vulnerabilidade e afecte menores de idade, persoas con discapacidade ou persoas maiores de 65 anos.»

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

«1. Durante a vixencia do contrato, a renda só poderá ser actualizada 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 actualización de rendas aos contratos.

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

En todo caso, 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 na data de cada actualización, tomando como mes de referencia para a actualización o que corresponda ao último índice que estivese publicado na data de actualización do contrato.»

Dez. 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 é 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 finalización das obras incrementado en tres puntos, sen que poida exceder o aumento do 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 todas elas o capital investido, aplicando, para tal efecto, as cotas de participación que correspondan a cada unha daquelas.

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 máis alá do cumprimento do deber de conservación por parte do arrendador a que se refire o artigo 21 desta lei.»

Once. 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 inmovible, 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.»

Doce. 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 é persoa xurídica, a suma que o arrendatario deba aboar polo concepto a que se refire o número anterior, con excepción dos tributos, só se poderá incrementar, 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.»

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

«7. Non procederán 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 inmovible nin tampouco cando distintos propietarios vendan de forma conxunta a un mesmo comprador a totalidade dos pisos e locais do inmovible. En tales casos, a lexislación sobre vivenda poderá establecer o dereito de tanteo e retracto, respecto á totalidade do inmovible, en favor do órgano que designe a Administración competente en materia de vivenda. Para os efectos da notificación e do exercicio de tales dereitos resultará de aplicación o disposto nos números anteriores.

Se no inmovible só existe unha vivenda, o arrendatario terá os dereitos de tanteo e retracto previstos neste artigo.»

Catorce. O artigo 36 queda redactado nos seguintes termos.

«1. Para a formalización do contrato será obrigatoria a existencia 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 é 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 os cinco anos, ou os sete anos se o arrendador é persoa xurídica, rexerá 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 arrendo devindicará o xuro legal, transcorrido un mes desde a entrega das chaves polo arrendatario sen que se fixese efectiva a dita restitución.

5. As partes poderán pactar calquera tipo de garantía do cumprimento polo arrendatario das 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 é persoa xurídica, o valor desta garantía adicional non poderá exceder dúas mensualidades de renda.

6. Quedan exceptuadas da obrigaçión 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 colaboradoras coa Seguridade Social na súa función pública de colaboración na xestión da Seguridade Social, así como os seus centros mancomunados, cando a renda deba ser satisfeita con cargo aos seus respectivos orzamentos.»

Quince. A disposición adicional terceira queda redactada nos seguintes termos.

«Disposición adicional terceira. *Depósito de fianzas.*

1. As comunidades autónomas poderán establecer a obrigação de que os arrendadores de predio urbano suxeitos á presente lei depositen o importe da fianza regulada no artigo 36.1 desta lei, sen devindicación de xuro, á disposición da Administración autonómica ou do ente público que se designe até a extinción do correspondente contrato. Se, transcorrido un mes desde a finalización do contrato, a Administración autonómica ou o ente público competente non procede á devolución da cantidade depositada, esta devindicará o xuro legal correspondente.

2. Con obxecto de favorecer a transparencia e facilitar o intercambio de información para o exercicio das políticas públicas, a normativa que regule o depósito de fianza a que se refire o número anterior determinará os datos que deberá achegar o arrendador, entre os que figurarán, como mínimo:

a) Os datos identificativos das partes arrendadora e arrendataria, incluídos domicilios para efectos de notificacións.

b) Os datos identificativos do predio, incluídos o enderezo postal, ano de construción e, se for o caso, ano e tipo de reforma, superficie construída de uso privativo por usos, referencia catastral e cualificación enerxética.

c) As características do contrato de arrendamento, incluída a renda anual, o prazo temporal establecido, o sistema de actualización, o importe da fianza e, se for o caso, as garantías adicionais, o tipo de acordo para o pagamento das subministracións básicas, e se se arrenda amoblada.»

## 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 letra 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, de reparación e de rehabilitación do predio, así como á 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 inmovible e as súas instalacións xerais.»

Dous. Modifícase a letra 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 rampas, ascensores ou outros dispositivos mecánicos e electrónicos que favorezan a orientación ou a súa comunicación co exterior, sempre que o importe repercutido anualmente destas, unha vez descontadas as subvencións ou axudas públicas, non exceda as doce mensualidades ordinarias de gastos comúns. Non eliminará o carácter obrigatorio destas obras o feito de que o resto do seu custo, máis alá das citadas mensualidades, sexa asumido por quen as requirise.

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

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 letra 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 desafuzamento 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. Modifícase o ordinal sexto do número 1 do artigo 249, que queda redactado nos seguintes termos:

«6.º As que versen sobre calquera asunto relativo a arrendamentos urbanos ou rústicos de bens inmobles, salvo que se trate de reclamacións de rendas ou cantidades debidas polo arrendatario ou do desafuzamento por falta de pagamento ou por extinción do prazo da relación arrendaticia, ou salvo que sexa posible facer unha valoración da contía do obxecto do procedemento, caso en que o proceso será o que corresponda a teor das regras xerais desta lei.»

Dous. Modifícanse os números 3 e 4 do artigo 440, que quedan redactados nos seguintes termos:

«3. Nos casos de demandas en que se exerza a pretensión de desafuzamento por falta de pagamento de rendas ou cantidades debidas, acumulando ou non a pretensión de condena ao seu pagamento, o letrado da Administración de xustiza, tras a admisión, e previamente á vista que se sinale, requirirá o demandado para que, no prazo de dez días, desaloxe o inmovible, pague ao demandante ou, en caso de pretender a enervación, pague a totalidade do que deba ou poña á disposición

daquel no tribunal ou notarialmente o importe das cantidades reclamadas na demanda e o das que deba no momento do dito pagamento enervador do desafuzamento; ou, noutro caso, compareza ante este e alegue sucintamente, formulando oposición, as razóns polas cales, ao seu entender, non debe, en todo ou en parte, a cantidade reclamada ou as circunstancias relativas á procedencia da enervación.

Se o demandante expresou na súa demanda que asume o compromiso a que se refire o número 3 do artigo 437, poráselle de manifesto no requirimento e a aceptación deste compromiso equivalerá a unha conformidade cos efectos do artigo 21.

Ademais, o requirimento expresará o día e a hora que se sinalaron para que teñan lugar a eventual vista en caso de oposición do demandado, para a que servirá de citación, e o día e a hora exactos para a práctica do lanzamento en caso de que non houbese oposición. Así mesmo, expresarase que, en caso de solicitar asistencia xurídica gratuita o demandado, deberá facelo nos tres días seguintes á práctica do requirimento, así como que a falta de oposición ao requirimento suporá a prestación do seu consentimento á resolución do contrato de arrendamento que o vincula co arrendador.

O requirimento practicarase na forma prevista no artigo 161 desta lei, tendo en conta as previsións contidas no número 3 do artigo 155 e no último parágrafo do artigo 164, apercibindo o demandado de que, de non realizar ningunha das actuacións citadas, se procederá ao seu inmediato lanzamento, sen necesidade de notificación posterior, así como dos demais aspectos comprendidos no número seguinte deste mesmo artigo.

Se o demandado non atender o requirimento de pagamento ou non comparecer para oporse ou achantarse, o letrado da Administración de xustiza ditará decreto en que dea por finalizado o xuízo de desafuzamento e procederase ao lanzamento no día e a hora fixados.

Se o demandado atender o requirimento en canto ao desaloxo do inmovible sen formular oposición nin pagar a cantidade que se reclame, o letrado da Administración de xustiza farao constar, ditará decreto en que dea por finalizado o procedemento e deixe sen efecto a dilixencia de lanzamento, a non ser que o demandante solicite o seu mantemento para que se levante acta sobre o estado en que se encontra o predio, e dará traslado ao demandante para que inste o despacho de execución en canto á cantidade reclamada, bastando para isto coa mera solicitude.

Nos dous supostos anteriores, o decreto que dea por finalizado o xuízo de desafuzamento imporá as custas ao demandado e incluírá as rendas debidas que se devindicaron con posterioridade á presentación da demanda até a entrega da posesión efectiva do predio, e tomarase como base da liquidación das rendas futuras o importe da última mensualidade reclamada ao presentar a demanda. Se o demandado formula oposición, celebrarase a vista na data sinalada.

4. En todos os casos de desafuzamento, tamén se apercibirá o demandado no requirimento que se lle realice de que, de non comparecer á vista, se declarará o desafuzamento sen máis trámites e que queda citado para recibir a notificación da sentenza que se dite o sexto día seguinte ao sinalado para a vista. Igualmente, na resolución que se dite tendo por oposto o demandado fixaranse o día e a hora exactos para que teña lugar, se for o caso, o lanzamento, que deberá verificarse antes de trinta días desde a data sinalada para a vista, e advertirase ao demandado que, se a sentenza é condenatoria e non se recorre contra ela, se procederá ao lanzamento no día e hora fixados, sen necesidade de notificación posterior.»

Tres. Introdúcese un novo número 5 no artigo 441, nos seguintes termos:

«5. Nos casos do ordinal 1.º do artigo 250.1, informarase o demandado da posibilidade de que acuda 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. Para os mesmos efectos, o xulgado comunicará, de oficio, a existencia do procedemento aos servizos sociais. En caso de que os servizos sociais confirmasen que o fogar afectado se encontra en situación de vulnerabilidade social e/ou económica, notificarase ao órgano xudicial inmediatamente. Unha vez recibida a dita comunicación, o letrado da Administración de xustiza suspenderá o proceso até que se adopten as medidas que os servizos sociais consideren oportunas, durante un prazo máximo de suspensión dun mes contado desde a recepción da comunicación dos servizos sociais ao órgano xudicial, ou de tres meses se o demandante é unha persoa xurídica. Unha vez adoptadas as medidas ou transcorrido o prazo, alzarase a suspensión e continuará o procedemento 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.»

Catro. 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 lanzamento, deberá terse procedido nos termos do artigo 441.5 desta lei.»

Cinco. 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 quen se dirixise a demanda, no domicilio que resulte vixente no rexistro.

No requirimento a que se refire o parágrafo anterior deberanse incluír as indicacións contidas no artigo 441.5, producindo iguais efectos.»

## TÍTULO IV

### Medidas económicas e fiscais en materia de vivenda e alugamento

**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 naqueles que, non reunindo 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 alugamento de inmovible 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.

Estes 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, para cuxo efecto 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 inmueble.

A recarga, que se exixirá aos suxeitos pasivos deste tributo, devindicarse o 31 de decembro e liquidarana anualmente os concellos, unha vez constatada a desocupación do inmueble en tal data, xuntamente co acto administrativo polo que esta se declare.

Para estes efectos, terá a consideración de inmueble 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 inmueble 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 subministración.»

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 alugamento de vivenda con renda limitada por unha norma xurídica.»

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

**Artigo quinto.** *Modificación do texto refundido da Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, aprobado polo Real decreto legislativo 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 legislativo 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 primeira.** *Medidas para promover a oferta de vivenda en alugamento.*

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

a) Mobilización de solo público pertencente á Administración xeral do Estado e aos organismos dela dependentes, para a promoción de vivenda en alugamento social ou alcanzable, 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 alugamento social e alcanzable, 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 alugamento.

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 en que detalle as vías de cumprimento do mandato contido nesta disposición adicional e 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 alugamento.

**Disposición adicional segunda.** *Sistema de índices de referencia do prezo do alugamento de vivenda.*

1. Para garantir a transparencia e o coñecemento da evolución do mercado do alugamento de vivendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen a oferta de vivenda alcanzable e para facilitar a aplicación de medidas de política fiscal, créase o sistema estatal de índices de referencia do prezo do alugamento de vivenda, que se axustará ás seguintes regras:

a) Elaborarao no prazo de oito meses a Administración xeral do Estado, a través dun procedemento suxeito aos principios de transparencia e publicidade. A resolución pola que se determine o sistema de índices de referencia publicarase no «Boletín Oficial del Estado». Contra a resolución pola que se aprobe o sistema de índices de referencia poderá interperse recurso contencioso-administrativo.

b) Para a determinación do índice estatal utilizaranse os datos procedentes da información dispoñible na Axencia Estatal da Administración Tributaria, no Catastro Inmobiliario, no Rexistro da Propiedade, nos rexistros administrativos de depósitos de fianza e noutras fontes de información, que sexan representativos do mercado do alugamento de vivenda. Anualmente, ofrecerase unha relación de valores medios da renda mensual en euros por metro cadrado de superficie da vivenda, agregados por seccións censuais, barrios, distritos, municipios, provincias e comunidades autónomas.

2. Nos seus respectivos ámbitos territoriais, as comunidades autónomas poderán definir, de maneira específica e adaptada ao seu territorio, o seu propio índice de referencia, para o exercicio das súas competencias e para os efectos de deseñar as súas propias políticas e programas públicos de vivenda.

**Disposición adicional terceira.** *Convenios en materia de infraestruturas.*

Para os efectos do artigo 49.h) da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público, os convenios cuxo obxecto sexa a execución de infraestruturas de transporte terrestre, aéreo e marítimo terán a duración que corresponda ao programa de execución ou financiamento destas, que deberá incorporarse como anexo á memoria xustificativa do convenio, e cuxo prazo inicial non poderá superar os dez anos. As partes poderán acordar a súa prórroga, antes da finalización do prazo final, por un período de até sete anos adicionais.



**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 rexéndose 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 poderanse adaptar ao réxime xurídico establecido neste real decreto lei.

**Disposición transitoria segunda.** *Praza 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, así como as disposicións transitorias deste real decreto lei, dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.8.<sup>a</sup> da Constitución española, que lle 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 149.1.6.<sup>a</sup> da Constitución española, que lle 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.<sup>a</sup> da Constitución, que lle atribúe ao Estado competencia exclusiva en materia de facenda xeral.

4. As disposicións adicionais primeira e segunda deste real decreto lei dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.13.<sup>a</sup> da Constitución, que lle atribúe ao Estado competencia exclusiva en materia de bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica.

5. A disposición adicional terceira deste real decreto lei dítase ao abeiro do disposto no artigo 149.1.18.<sup>a</sup> da Constitución, que lle atribúe ao Estado competencia exclusiva en materia de bases do réxime xurídico das administracións públicas, procedemento administrativo común e lexislación básica sobre contratos e concesións administrativas, entre outras materias.

**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 1 de marzo de 2019.

FELIPE R.

O presidente do Goberno,  
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN