



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

# **Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas**

**24 agosto de 2012**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

# Mercado de Alquiler de Vivienda

## Datos relevantes

- **Mercado del alquiler:** 17% de población frente al 83% que reside en una vivienda en propiedad (EUROSTAT)
- **Viviendas en alquiler:** 1,8 millones de viviendas (INE)
- **Viviendas vacías:** 3 millones de viviendas (INE)
- **Parque de viviendas:** 25 millones de viviendas, aumento desde 2001 de 4 millones de viviendas (M.FOM/INE)
- **Stock de viviendas nuevas sin vender:** 687.523 (M.FOM)
- En 2011 se iniciaron 51.956 viviendas libres (17,6% menos que en 2010)



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

# Anteproyecto de Ley

## Objetivos

### Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas

- 1. Flexibilización del mercado del alquiler** para lograr una dinamización del mismo
- 2. Reforzamiento de la seguridad jurídica**
- 3. Mejora** de la regulación del **procedimiento de desahucio**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

# Anteproyecto de Ley: Medidas Flexibilización del mercado del alquiler (I)

**Priorización de la voluntad de las partes en el marco de la Ley (aplicable a contratos futuros)**

## Situación actual

- Actualización de la renta con el Índice del Precios de Consumo
- Derecho irrenunciable de adquisición preferente por el arrendatario en contratos de duración inferior a 5 años

## Medidas

- Las partes podrán pactar expresamente la actualización de la renta
- Las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En ausencia de pacto, sigue vigente el derecho
- Se podrá aplicar al pago de la renta las mejoras o reformas acordadas y realizadas por el inquilino.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

# Anteproyecto de Ley: Medidas Flexibilización del mercado del alquiler (II)

## Flexibilización de la duración del contrato

### Situación actual

- Plazo de prórroga forzosa de los contratos: **5 años**
- Plazo de prórroga tácita de los contratos: **3 años**

### Medidas

- Reducción del plazo de prórroga forzosa de los contratos a: **3 años**
- Reducción del plazo de prórroga tácita de los contratos a: **1 año**
- La actualización de las fianzas se ajusta al nuevo plazo de **3 años**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

# Anteproyecto de Ley: Medidas Flexibilización del mercado del alquiler (III)

## Potestad de desistimiento del arrendatario

### Situación actual

- En los contratos de duración pactada superior a 5 años, el inquilino puede desistir **cuando hayan pasado 5 años** y lo comunique con **2 meses** de antelación
- En los contratos de duración inferior a 5 años, el inquilino puede desistir pagando la indemnización pactada

### Medidas

- **El arrendatario** podrá **desistir del contrato de arrendamiento** siempre que lo **comunique** al arrendador **con una antelación mínima de un mes**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Flexibilización del mercado del alquiler (IV)

### Potestad de recuperar la vivienda por el propietario

#### Situación actual

- El dueño **sólo** puede recuperar la vivienda para residencia habitual (siempre que sea para él, familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o cónyuge en caso de divorcio) cuando se haya **pactado en el contrato**.

#### Medidas

- **El dueño podrá recuperar la vivienda para residencia habitual** si comunica la necesidad de la vivienda como permanente para si, familiares de primer grado o cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad. Preaviso de 2 meses.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Reforzamiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario

### Situación actual

- **En los contratos de duración inferior a 5 años:** el comprador está obligado a mantener al inquilino hasta los 5 años (esté o no esté inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad)
- **En los contratos de duración superior a 5 años:**
  - ✓ Si **no están inscritos**, el comprador debe mantener al inquilino hasta los 5 años
  - ✓ Si **está inscrito**, el comprador debe mantener al inquilino por la totalidad del plazo del contrato

### Medidas

- El comprador de una vivienda arrendada sólo estará obligado a mantener al inquilino en los **arrendamientos inscritos** en el Registro de la Propiedad (Continúa sin ser obligatoria la inscripción registral)
- El comprador de una vivienda con contrato de alquiler no estará obligado a mantener al inquilino si el contrato no está inscrito en el Registro de la Propiedad





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio

### Situación actual

- Es necesario acudir a la vía jurisdiccional y obtener una sentencia declarativa para que el impago de la renta pueda dar lugar a la resolución del arrendamiento (desahucio)
- El abono de las rentas debidas es posible hasta el último momento, impidiendo el desahucio

### Medidas

Se agilizan los plazos y procedimientos judiciales, modificando la Ley de Enjuiciamiento Civil:

- Se habilita un plazo de 10 días para que el arrendatario pague la deuda
- Se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado (si no paga o comparece, el Juez da por terminado el procedimiento)
- La finalización del proceso será mediante auto del Juez (en lugar de decreto del Secretario Judicial)

# Anteproyecto de Ley: Medidas Medidas Fiscales (I)

## Impuesto de Sociedades de aplicación general

### Medidas

Se flexibilizan los criterios específicos que permiten la aplicación del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas:

- El número mínimo de viviendas arrendadas u ofrecidas será de 8 (antes 10)
- Las viviendas deberán permanecer arrendadas u ofrecidas al menos durante 3 años (antes 7)
- Las actividades de promoción inmobiliaria y arrendamiento serán objeto de contabilización separada para cada inmueble
- Para entidades con actividades complementarias a la principal de arrendamiento será de aplicación el régimen fiscal especial (exención del 85%) cuando al menos el 55% de las rentas sean susceptibles de generar rentas con derecho a bonificación

# Anteproyecto de Ley: Medidas Medidas Fiscales (II)

## Impuesto sobre la Renta de No Residentes

### Medidas

- Hasta ahora las entidades no residentes estaban sujetas a un gravamen especial por disponer de bienes inmuebles en España (GEBI 3% valor del inmueble)
- A partir de ahora tan solo las entidades extranjeras residentes en un paraíso fiscal propietarias de bienes inmuebles en España serán sometidas a dicho gravamen especial.



# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (I)

Las SOCIMI, creadas en 2009, son sociedades cuya actividad principal es la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios urbanos para su alquiler, incluyendo tanto viviendas como cualquier otro inmueble urbano

### Situación actual

- **Plazo de mantenimiento** de los inmuebles en arrendamiento, promovidos por la entidad: 7 años
- **Requisitos de diversificación:** tener al menos 3 inmuebles en su activo y que ninguno de ellos represente más del 40% del activo de la entidad
- **Requisitos para la admisión a cotización** en mercado regulado: capital en circulación mínimo del 25% y mínimo de 100 accionistas
- **Capital social** mínimo: 15 millones de euros
- Obligaciones de **distribución de beneficios:** 90% de los beneficios que no deriven de los dividendos
- **Requisito de financiación** ajena inferior al 70% del activo

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (II)

### Medidas

- **Reducción del plazo de mantenimiento** de los inmuebles en arrendamiento, promovidos por la entidad: **3 años**
- **Eliminación de los requisitos de diversificación** (antes mínimo **3 inmuebles** y que ninguno representara **>40% del activo**).
- **Reducción del capital social** mínimo: **5 millones de euros**
- **Régimen fiscal:** Tipo de gravamen 0% (anterior 19%)
- **Obligación de distribuir el beneficio procedente de su actividad : 80% (antes 90%). Fiscalidad de los accionistas 19%**
- **Flexibilización de requisitos:**
  - ✓ Posibilidad de cotizar en un sistema multilateral de cotización (ejemplo Mercado Alternativo Bursátil)
  - ✓ Eliminación de los requisitos relativos a la financiación ajena

