



MINISTERIO
DE FOMENTO

ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDAS

**MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO
NORMATIVO**

Madrid, 17 de mayo de 2012

I. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

1. MOTIVACIÓN.-

El mercado inmobiliario español se caracteriza por una alta tasa de propiedad, y un débil mercado del alquiler que le sitúa como el país con menor parque de viviendas en alquiler de toda la zona euro.

En el marco económico actual, las implicaciones negativas que tiene esta característica del mercado de la vivienda sobre la economía y la sociedad españolas, son patentes y afectan, desde a la movilidad de los trabajadores, que no pueden hallar de forma rápida alojamiento en otras provincias en las que podrían encontrar empleo o mejores condiciones laborales, llevando aparejado mayores tasas de desempleo, a la coexistencia de un elevado exceso de vivienda en propiedad vacía y sin ningún uso, con una gran bolsa potencial de demanda de alquiler por parte de muchos jóvenes con salarios reducidos y empleos inestables, familias con problemas económicos, personas de la tercera edad, etc.

La realidad, por tanto, es que el mercado de alquiler no es una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España, puesto que, o bien la oferta de viviendas en alquiler es insuficiente, o bien no es competitiva por estar sujeta a rentas muy elevadas. Además, nuestro mercado arrendaticio se caracteriza fundamentalmente por las relaciones personales entre arrendador y arrendatario, situándonos aún lejos de un verdadero mercado profesionalizado de alquiler.

De ahí que la búsqueda de mecanismos de flexibilización y dinamización de este mercado deba moverse en un marco que consiga atraer al mismo al mayor número posible de las viviendas actualmente vacías y sin ningún uso, en manos de propietarios privados.

Por otro lado, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad. En efecto, hoy tales derechos se imponen incluso a terceros de buena fe, sin necesidad de inscripción, lo que perturba la seguridad del tráfico jurídico y facilita la comisión de numerosos fraudes, no sólo en el caso de adquisición de viviendas o locales comerciales, sino también en el de ejecución hipotecaria, lo que entorpece el tráfico jurídico, es un factor de encarecimiento del crédito hipotecario y disminuye el valor de adjudicación de la vivienda en caso de impago, todo ello en perjuicio tanto del deudor como del acreedor hipotecarios.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente

a terceros adquirentes que inscriban su derecho, y, en segundo lugar, que el tercer adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso), no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito, tal y como ya sucede hoy en el caso de arrendamiento de locales de negocio. Todo ello sin mengua alguna de los derechos, ni del arrendador, ni del arrendatario.

Los arrendamientos urbanos se adecúan así al régimen propio de nuestro sistema de seguridad jurídica del tráfico jurídico inmobiliario, fundamentado en la existencia de un registro de derechos, dejando así de constituir una excepción injustificada, concretamente a los artículos 32, 38 y 34 de la Ley Hipotecaria, como viene sucediendo hasta ahora cuando se trata de viviendas.

No puede alegarse ya seriamente que la diversidad de opiniones doctrinales sobre la naturaleza jurídica –real o personal- del arrendamiento inmobiliario desaconseja someterlo al régimen jurídico general de los derechos reales. En primer lugar, la inscripción permite proteger al arrendatario mediante una regla de propiedad frente a los actos dispositivos realizados por el arrendador, lo que dota de mayor valor a su derecho. Es esta protección efectiva de un derecho mediante una regla de propiedad, lo que, en última instancia, permite caracterizar a un derecho que conlleva un aprovechamiento exclusivo y directo de algunas de las posibilidades de explotación de un bien, como un derecho real. Y la inscripción en el Registro de la Propiedad permite conseguir esta protección efectiva del derecho del arrendatario sin perjudicar, además, los derechos de tercero y, por tanto, el tráfico jurídico.

Asimismo, se agilizan los procedimientos de desahucio y de lanzamiento por falta de pago de la renta de los arrendamientos inscritos, modificando algunos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Los procedimientos de desahucio se agilizaron mediante sendas reformas aprobadas en 2009 y 2011 (*Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*, y *Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal*). Sin embargo, resulta necesario seguir profundizando en la agilización de este procedimiento.

Se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, previéndose ya que el primer requerimiento del Secretario Judicial convoque una vista para el caso de oposición del demandado y también para la práctica del lanzamiento en los supuestos de que no hubiera esa oposición, frente al sistema actual, que impide señalar el lanzamiento hasta

que no se confirma si la vista se ha producido o no. Junto a ello, se prevé que la finalización de este proceso sea, no mediante decreto del Secretario judicial, sino mediante auto del Juez, lo que permite tanto la condena en costas como la inclusión de rentas impagadas.

En los casos en los que sí haya de producirse el lanzamiento, para evitar demoras como consecuencia de la insuficiencia de recursos humanos de la propia administración, se prevé que en lugar de tener que asistir dos miembros de la comisión judicial, baste con la presencia de sólo uno de ellos, con categoría de gestor.

Por otro lado, la Ley reforma el régimen jurídico de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que nacieron en el año 2009, con la finalidad de crear un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario del arrendamiento, no sólo de viviendas, sino de cualquier inmueble urbano.

El objetivo que perseguían estas entidades se basaba en dinamizar el mercado del arrendamiento de inmuebles, estableciendo un mecanismo que facilitara la participación de los ciudadanos en la propiedad inmobiliaria. Para ello, estas figuras trataban de garantizar una rentabilidad estable en la inversión en su capital a través de una distribución obligatoria de beneficios y un grado adecuado de liquidez a través de la obligación de negociación en mercados regulados de estas entidades.

No obstante, la experiencia ha demostrado que existe un escaso número de entidades que se acoge a este régimen especial, posiblemente debido a los requisitos exigidos para su aplicación y que lo han convertido en un régimen totalmente inoperativo, por lo que resulta necesario realizar una revisión del marco jurídico de estas entidades que permita impulsar su constitución, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español, y proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias. De esta manera, el anteproyecto de ley flexibiliza los requisitos exigidos a este tipo de entidades, entre los que cabe destacar la reducción de las obligaciones de distribución de beneficios con el objeto de favorecer la reinversión, la reducción de los requisitos mínimos exigidos para acceder a la negociación en mercado regulado, así como la eliminación de los requisitos relativos a la financiación ajena, pero sin renunciar totalmente a los elementos estructurales de configuración de estas entidades, de manera similar a los existentes en países de nuestro entorno.

Por último, se modifica el Impuesto sobre la renta de no residentes, añadiendo dos nuevas exenciones para equiparar el trato entre este impuesto y el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas. Estas nuevas exenciones no serán de aplicación a los

rendimientos obtenidos a través de países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal.

2. OBJETIVO.-

El objetivo fundamental de esta ley es flexibilizar el mercado del alquiler, para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio, así como mejorar la seguridad jurídica y registral de los intervinientes en el tráfico inmobiliario. Tal objetivo se busca mediante la modificación de una serie de preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativos al desahucio por impago de las rentas, así como la introducción de determinadas medidas fiscales relacionadas con las Sociedades Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario y el Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

II. CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

1. CONTENIDO DE LA NORMA.-

La norma elaborada consta de una parte expositiva amplia, necesaria para conocer la justificación y motivación del texto, y de una parte dispositiva integrada por cuatro artículos:

Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Artículo tercero. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo.

Artículo cuarto. Modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Para finalizar, la norma incluye una única disposición transitoria, relativa a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a su entrada en vigor; una única disposición derogatoria; y tres disposiciones finales, relativas al título competencial, al desarrollo normativo y a la entrada en vigor.

En el contenido de la norma se distinguen cuatro bloques materiales de medidas:

- Flexibilización del mercado de alquiler.
- Mejora de la seguridad y agilidad del tráfico jurídico inmobiliario mediante la inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad.
- Agilización del procedimiento de desahucio en caso de impago de rentas

- Medidas de carácter fiscal.

En primer lugar, en relación con el mercado de alquiler, se pretende flexibilizar su funcionamiento, mediante la modificación de una serie de preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículos 1, 4, 9, 10, 11, 13, 14, 16.4, 18, 19.1, 20.2, 25.8, 27.4 y 36.2 y3), actuando sobre los siguientes aspectos fundamentales:

a) El régimen jurídico aplicable: reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes, dentro de los límites del Título II de la Ley.

b) En relación con el arrendador: permitir que pueda recuperarlo en cualquier momento, siempre que se cumplan las condiciones legalmente requeridas para ello, sin necesidad de que esta opción haya tenido que estar expresamente prevista a la firma del contrato, y sin que hayan tenido que transcurrir tampoco los primeros cinco años del mismo.

c) En relación con el arrendatario: permitir que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento siempre que lo comunique con un mes de antelación. En este supuesto se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar a la firma del contrato una indemnización para el caso de desistimiento, no siendo exigible en caso contrario.

d) Duración del contrato de arrendamiento: será libremente pactada por las partes. Se reduce la prórroga obligatoria hasta una duración de tres años, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9. Transcurridos tres años, el contrato se prorroga de año en año si no hay voluntad expresa de las partes de no renovarlo, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.

En segundo lugar, se regula la inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad, favoreciendo así el mercado arrendaticio urbano.

Resulta preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador, como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad. En efecto, hoy, tales derechos se imponen incluso a terceros de buena fe sin necesidad de inscripción, lo que perturba la seguridad del tráfico jurídico y facilita la comisión de numerosos fraudes, no sólo en el caso de adquisición de viviendas o locales comerciales, sino también en el de ejecución hipotecaria, lo que entorpece el tráfico jurídico y es un factor de encarecimiento del crédito hipotecario porque disminuye el valor de adjudicación de la vivienda en caso de impago, en perjuicio tanto del deudor como del acreedor hipotecarios, como, en general, de todos los potenciales solicitantes de crédito hipotecario.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos se someta al régimen general establecido por nuestro

sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas inscritas no puedan surtir efectos frente a terceros, de acuerdo con la modificación operada en el artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; y, en segundo lugar, que el tercer adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito, tal y como ya sucede hoy en el caso de arrendamiento de locales de negocio, quedando subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador solamente si el arrendamiento se halla inscrito (modificación del artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

De esta manera, un comprador que adquiera una vivienda (siempre que cumpla los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria, es decir, que sea un adquirente de buena fe) estará obligado a permitir que el arrendatario continúe con su contrato siempre que dicho contrato de arrendamiento esté inscrito en el Registro. Si el contrato de arrendamiento no está inscrito, el comprador de buena fe no estará obligado a respetar el arrendamiento concertado por el anterior propietario y el arrendatario perderá su derecho. Este criterio, que se aplica en este momento para los arrendamientos de locales de negocio, modifica la situación actual, en la que los compradores de una vivienda arrendada deben permitir la continuación del arrendamiento al menos hasta el período de 5 años que exige la Ley vigente.

Por su parte, una vez inscrito el derecho del arrendatario, la transmisión a un tercero de la vivienda arrendada no podrá afectar a sus derechos legales (prórroga forzosa y prórroga tácita) derivados del contrato de arrendamiento, pues el tercero adquirente tendrá que respetar el contrato.

En tercer lugar, para agilizar judicialmente los procedimientos de desahucio en los casos de incumplimiento del pago de la renta se modifican los artículos 220.2, 440.3 y 4, 549.3 y 703.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Con estas modificaciones se pretende aplicar al desahucio la técnica vigente para garantizar las compraventas con precio aplazado con condición resolutoria inscrita, supuesto con una racionalidad subyacente semejante al del arrendamiento. Las modificaciones que se proponen han tenido en cuenta la jurisprudencia existente relativa al artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. Con ello, se pretende reducir la intervención judicial al mínimo imprescindible y agilizar de este modo el desahucio en caso de impago.

Si bien los procedimientos de desahucio se han agilizado como consecuencia de las reformas introducidas en el procedimiento por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de

medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, así como por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, es necesario seguir profundizando en la agilización del mismo, factor esencial para el desarrollo del mercado arrendaticio.

Con ello se refuerza notablemente la posición de los arrendadores, especialmente de los llamados a desarrollar y profesionalizar el mercado arrendaticio urbano, en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios.

En este sentido, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, previéndose ya que el primer requerimiento del Secretario Judicial convoque a una vista para el caso de oposición del demandado y también para la práctica del lanzamiento en los supuestos de que no se hubiera presentado esa oposición, frente al sistema actual, que impide señalar el lanzamiento hasta que no se sabe si la vista se ha producido o no. Junto a ello, se prevé que la finalización de este proceso sea no mediante decreto del Secretario judicial sino mediante auto del Juez, lo que permite tanto la condena en costas como la inclusión de rentas impagadas.

En los casos en los que sí haya de producirse el lanzamiento, para evitar demoras como consecuencia de la insuficiencia de recursos humanos de la propia administración, se prevé que en lugar de tener que asistir dos miembros de la comisión judicial, baste con la presencia de sólo uno de ellos.

En cuarto y último lugar, se introducen medidas de carácter fiscal, modificando el régimen de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y el Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

En este sentido, en el artículo tercero del anteproyecto modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo; y en el artículo cuarto del anteproyecto se modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las notas principales de las modificaciones introducidas en el régimen jurídico de las SOCIMI son las siguientes:

1. Se reduce el plazo exigido para que los bienes inmuebles que hubieran sido promovidos por la entidad se mantuvieran en arrendamiento, de 7 a 3 años, de manera que se equipara en este último plazo el mantenimiento de todos los activos arrendados, con independencia de que se hubieran adquirido a terceros o promovido por la propia entidad.

2. Se eliminan los requisitos de diversificación que exige la Ley 11/2009: que la SOCIMI tenga al menos tres inmuebles en su activo y que ninguno de ellos represente más del 40 por ciento del activo de la entidad.

3. Se flexibilizan los requisitos para la admisión a cotización en mercado regulado, de manera que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

4. Se reduce la cifra de capital social mínimo exigido, de 15 a 5 millones de euros.

5. Se reducen las obligaciones de distribución de beneficios. La Ley 11/2009 establece unos porcentajes muy elevados de obligación de distribuir beneficios, puesto que la sociedad tenía establecido un sistema complejo de tributación en función, no del resultado obtenido en el ejercicio, sino del beneficio distribuido a los socios. No obstante, esta obligación de distribución impedía a estas sociedades reducir su nivel de endeudamiento o reinvertir en otros inmuebles, lo que dificultaba su crecimiento.

Con la modificación se establecen los siguientes porcentajes de distribución de beneficios:

- 100 por ciento de los dividendos percibidos de otras entidades participadas que tengan la condición de SOCIMI (no sufre alteración).
- 50 por ciento del resto de beneficios obtenidos (actualmente el 90 por ciento)

No obstante, no se exige la distribución de aquellos beneficios que procedan de la transmisión de inmuebles o acciones de SOCIMI siempre que se reinvierta el importe obtenido en dichas transmisiones en otros inmuebles o acciones de similares características, o se minoren deudas de la entidad, en un plazo de 3 años (en la actualidad se exige la distribución del 50 por ciento de estos beneficios).

6. Se elimina el requisito de que la financiación ajena de la entidad no supere el 70 por ciento del activo de la misma.

7. Se simplifica el régimen fiscal especial en los siguientes elementos:

- Las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en esta Ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en esta ley. No obstante, se regulan también las circunstancias por la que la entidad perderá este régimen fiscal especial por exclusión de negociación en mercados regulados, por la falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos establecidos en esta ley, por la renuncia a la aplicación de este régimen especial o, en general, por incumplimiento de cualquier otro requisito exigido en esta ley.

- Se incrementan las rentas exentas que proceden de viviendas arrendadas del 20 al 25 por ciento, cuando más del 50 por ciento del activo de la entidad está constituido por viviendas.
- El tipo de gravamen de todas las rentas se fija en el 19 por ciento (en la Ley 11/2009 existen determinadas rentas que tributan al tipo general, lo que complica enormemente la gestión del Impuesto).
- Para los socios personas jurídicas se regula la deducción por doble imposición de forma análoga a la establecida para otros sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades.

8. Se simplifican las obligaciones de información.

En cuanto a la exención parcial de rentas de alquiler a personas físicas no residentes, al objeto de su equiparación con el tratamiento que se otorga en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a las personas físicas residentes, se establece una exención del 60 por ciento del rendimiento obtenido por el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda situados en España obtenidos por personas físicas, que se eleva al 100 por ciento si se trata de residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea y el arrendatario tiene una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples. En ambos casos, se exige actuar sin establecimiento permanente.

Esta exención no resultará de aplicación a los rendimientos obtenidos a través de países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal.

Por último, se modifica el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes, con el objeto ampliar el actual régimen de exención de manera que no estarán obligados a tributar por dicho gravamen las entidades no residentes, con la única salvedad de aquellas que estén domiciliadas en un paraíso fiscal.

2. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN.-

La norma ha sido promovida por la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento.

El Anteproyecto de Ley deberá ser sometido a los siguientes trámites:

- Informe del Consejo Económico y social.
- Informe del Consejo General del Poder Judicial.
- Se dará audiencia a:

Consejo General del Notariado.

Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

- Informe, de forma potestativa, de las Comunidades Autónomas, a través de la convocatoria de la correspondiente Conferencia Sectorial.
- Informe de la comisión Nacional del Mercado de Valores.
- El Anteproyecto debería ser publicado en la página web del Ministerio de Fomento, dando un plazo de unos 15 o 20 días para que sus posibles destinatarios puedan formular alegaciones sobre su contenido.
- Informe de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Fomento
- Informe de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Justicia.
- Informe de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

3. LISTADO DE NORMAS QUE QUEDARÁN DEROGADAS.-

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en esta Ley y, en particular, el artículo 7 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y el apartado 2 del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

III. ADECUACIÓN DE LA NORMA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

Existe amplio fundamento competencial para adoptar las medidas recogidas en esta Ley en diversos títulos competenciales. Concretamente, la disposición final segunda determina que:

“Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1. 1ª, 6ª, 8ª, 13ª y 14ª, que atribuyen al Estado la competencia sobre la regulación de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de derechos constitucionales, legislación procesal, legislación civil, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y Hacienda general”.

Puesto que se disponen medidas de fomento del alquiler, dirigidas a flexibilizar el funcionamiento del mercado que afectan directamente al régimen jurídico aplicable mediante la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, a la regulación de la inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad, así como a la regulación del mercado arrendaticio urbano, resulta de aplicación la competencia del Estado en materia de legislación civil recogida en el artículo 149.1.8ª de la Constitución; en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, recogida en el artículo 149.1.13ª; y regulación de las

condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de derechos constitucionales, establecida en el artículo 149.1.1ª de la Constitución.

Asimismo, la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, incluyendo nuevas medidas sobre desahucios por falta de pago de los arrendamientos, se recoge en virtud de la competencia exclusiva del Estado en materia de legislación procesal, establecida en el artículo 149.1.6ª de la Constitución.

Las modificaciones fiscales introducidas en el anteproyecto afectan a la competencia exclusiva del Estado en materia de Hacienda General, establecida en el artículo 149.1.14ª de la Constitución.

IV. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO.

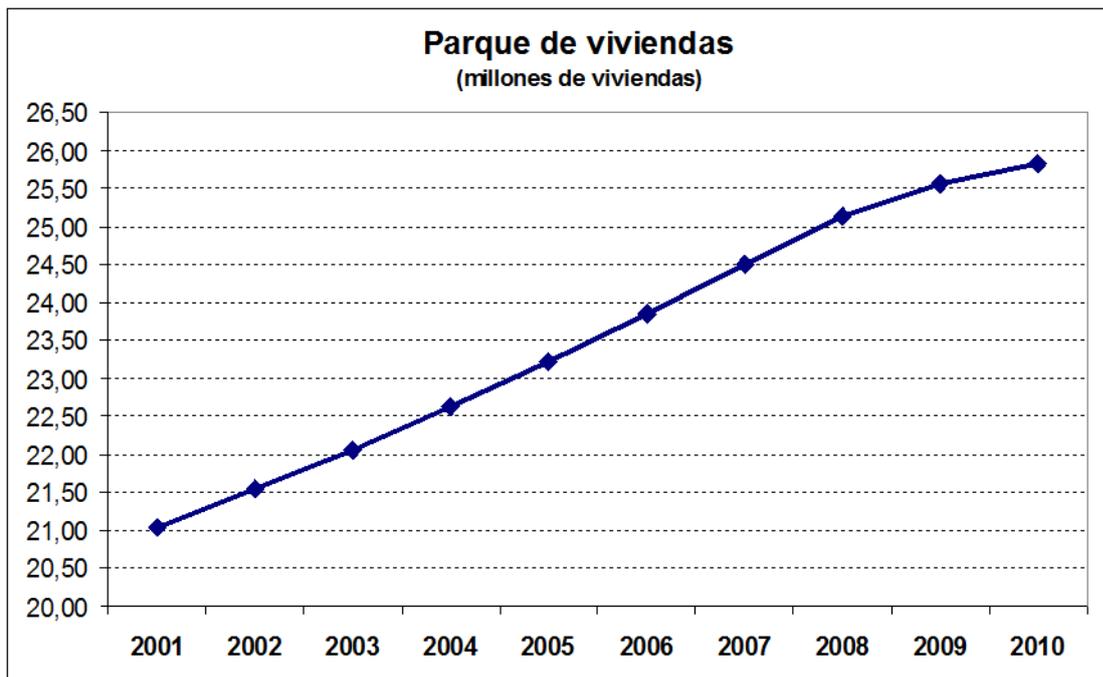
A. Impacto económico general.-

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con independencia de la pervivencia parcial del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre. Esta legislación, a la que se unió posteriormente el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, sigue sin permitir alcanzar el objetivo de impulsar y dinamizar el mercado del alquiler para favorecer el acceso a la vivienda, máxime en estos momentos de crisis económica, de necesidad de garantizar la movilidad laboral y de pérdida de sus hogares por parte de muchas familias.

La propuesta de modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos tiene básicamente el objetivo de fomentar la oferta de viviendas en alquiler y para ello flexibiliza, reforzando la libertad de pactos entre las partes, los contratos de alquiler.

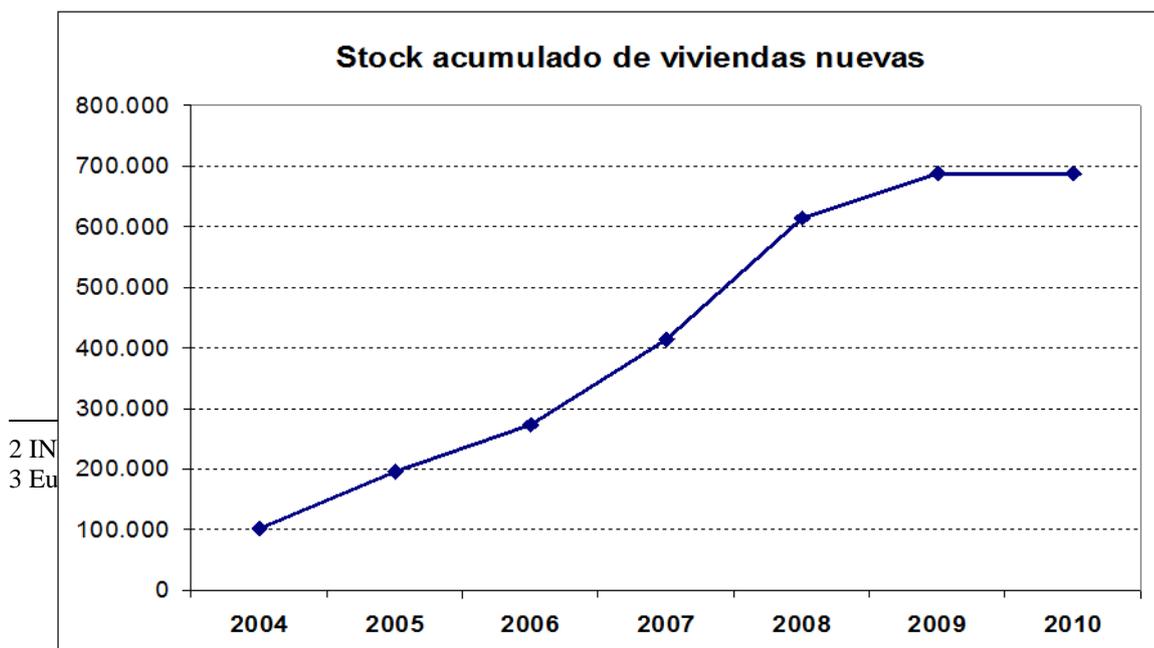
El parque de viviendas total en España se sitúa en más de 25.800.000¹ unidades, con un crecimiento espectacular en los últimos años. De estos casi 26 millones de viviendas, unos 8 millones son viviendas secundarias, es decir viviendas desocupadas o que están ocupadas pero menos de 185 días al año.

¹ Estadística de Parque de vivienda. Ministerio de Fomento.



Por lo tanto, esos 8 millones de viviendas secundarias serían la bolsa objetivo que podría incrementar la oferta de vivienda en alquiler en España. No obstante este crecimiento experimentado en los últimos años, el mercado inmobiliario español se caracteriza por una alta tasa de propiedad y un débil mercado de alquiler que le sitúa como el país con menor parque de viviendas en alquiler de toda la Unión Europea. Del total de hogares en España, 17,4 Millones, apenas el 12% tiene su residencia en régimen de alquiler². Por el contrario, la media de la UE-27 sitúa el régimen en propiedad de la vivienda en sólo el 73,5%, destacando países como Austria, en donde apenas el 57,5% de las viviendas lo son en régimen de propiedad³.

Este hecho es llamativo ya que hay una práctica unanimidad en que existe un elevado número de viviendas “vacías” en España que algunos estudios cifran entre 2 y 3 millones de unidades. Si bien es difícil estimar el número de viviendas totales sin ocupar en



nuestro país, ya que ni siquiera existe acuerdo para definir qué se entiende por vivienda desocupada, cifras por encima de los 2 millones de viviendas vacías no parecen descabelladas, toda vez que, según las últimas estadísticas disponibles⁴, en 7 años el número de viviendas nuevas sin vender ha aumentado en 687.000 unidades.

Este incremento no ha tenido reflejo en un aumento similar de la vivienda ofertada en el mercado de alquiler, lo que muestra claramente el hecho de que dicho mercado en España es ineficiente. Muchos propietarios prefieren mantener su vivienda desocupada, y renunciar por ello a la obtención de una renta, que enfrentarse a posibles problemas que puedan aparecer derivados del arrendamiento. Como consecuencia, el precio del alquiler en España recoge esta circunstancia, siendo por tanto más elevado que el correspondería a un país con el exceso de oferta actual.

La nueva Ley, al permitir mejores y más rápidas soluciones a problemas surgidos durante el alquiler, favorecer fiscalmente el mismo y acortar, si así lo desean las partes, la duración de los contratos, aumentará indudablemente el número de viviendas en alquiler (oferta) con lo que se **reducirá consecuentemente el precio medio de los mismos.**

La tenencia en propiedad de la vivienda, desincentiva claramente la movilidad por los gastos que conlleva. En este sentido, si bien existe una exención fiscal por reinversión de la plusvalía en la compra de vivienda habitual, los gastos aparejados por la compraventa deben asumirse (Notaría, registro, ITP, etc). Estos gastos, en el caso de una vivienda media de unos 200.000 € pueden estimarse en unos 16.000 €, lo que supone unos 9 meses de salario medio bruto español.

En este sentido cabe reseñar que el propio Estado destina anualmente alrededor de 16 Millones de euros para favorecer la movilidad laboral de los trabajadores, toda vez que ese es el importe del beneficio fiscal establecido en IRPF para reducción del rendimiento del trabajo por movilidad geográfica.

Es por ello que, con la nueva ley, se **favorece la movilidad geográfica de la fuerza de trabajo.**

B. Impacto presupuestario. Gastos presupuestarios y beneficios fiscales en materia de arrendamiento de vivienda.

El impacto presupuestario de la medida es mínimo y se debe a una mejora en la tributación de las SOCIMI y sus socios y la extensión de los beneficios fiscales existentes para los arrendadores de viviendas a los no residentes. En este sentido, las reducciones del 60 % y del 100% en el rendimiento del capital inmobiliario de arrendadores de vivienda se extiende ahora también a los no residentes (la reducción del 100% se reserva sólo para no residentes de países de la Unión europea)

⁴ Estadística sobre Stock de vivienda nueva, Ministerio de Fomento.

**B.1) Beneficios fiscales actuales en materia de arrendamiento de vivienda:
1.015 millones de euros.**

Los beneficios fiscales, en tributos del Estado⁵, que tratan de incentivar el arrendamiento de vivienda suponen para el conjunto de las Administraciones Públicas un coste estimado para 2012 de alrededor de 1.020 millones de euros. El desglose, así como el número de beneficiarios es el siguiente:

	Número de beneficiarios	Coste conjunto todas las AA.PP. (Millones de euros)
IRPF. Reducción del RCI del arrendador.	854.215	710
IRPF. Deducción del alquiler para el arrendatario.	845.713	310
Impuesto de Sociedades. Bonificación arrendadores de vivienda		3,78

B.2) Presupuesto 2012 de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo para incentivar el alquiler: 370 millones de euros.

Desde el punto de vista de los gastos, el presupuesto previsto para 2012 del Ministerio de Fomento vinculado al alquiler de vivienda, asciende a unos 370 Millones de euros, que se distribuyen de la siguiente forma:

- 318 millones para atender las ayudas correspondientes a la renta básica de emancipación
- 51 millones imputados al concepto 752 “Convenios con Comunidades Autónomas”, en concepto de ayudas a inquilinos y a promotores de nuevas

⁵ Dado que el IRPF se configura como un impuesto parcialmente cedido a CC.AA. y CC.LL. el coste de los beneficios fiscales son imputables a las CC.AA. al 50%, a la AGE en el 48,4% y a las CC.LL. en el 1,6%.

V. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 24.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en su redacción dada por la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, se informa que no existe impacto por razón de género, ya que la nueva norma no genera diferencias entre hombres y mujeres.

Asimismo, el lenguaje utilizado por la disposición no contiene expresiones sexistas.

En consecuencia el anteproyecto de Ley no tiene implicación ni impacto de género, ya que al no existir desigualdades de partida en relación a la igualdad de oportunidades y de trato entre hombres y mujeres, no se produce modificación alguna de esta situación de partida.

VI. OTROS IMPACTOS.

De la propuesta normativa no se derivan de manera directa ni previsible impactos de carácter social y medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

RESUMEN EJECUTIVO

Ministerio/Órgano proponente	MINISTERIO DE FOMENTO	Fecha	17/04/2012
Título de la norma	ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS.		
Tipo de Memoria	Normal <input checked="" type="checkbox"/>		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	Mercado inmobiliario español – mercado del alquiler de viviendas.		
Objetivos que se persiguen	Introducción de mecanismos de flexibilización y dinamización del mercado del alquiler de viviendas en España.		
Principales alternativas consideradas			

CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO		
Tipo de norma	LEY	
Estructura de la Norma	<p>El anteproyecto de Ley consta de una parte expositiva amplia, necesaria para conocer la justificación y motivación del texto, y de una parte dispositiva integrada por cuatro artículos:</p> <p>Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.</p> <p>Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.</p> <p>Artículo tercero. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo.</p> <p>Artículo cuarto. Modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.</p> <p>Para finalizar, la norma incluye una única disposición transitoria, relativa a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a su entrada en vigor; una única disposición derogatoria; y tres disposiciones finales, relativas al título competencial, al desarrollo normativo y a la entrada en vigor.</p>	
Audiencia		
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	Artículo 149.1. 1ª, 6ª, 8ª, 13ª y 14ª	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO	Efectos sobre la economía en general.	<p>Fomenta la oferta de viviendas de alquiler.</p> <p>Reducirá el precio medio de los alquileres.</p> <p>Efecto beneficioso sobre el mercado de trabajo el empleo, favoreciendo la movilidad geográfica de la fuerza de trabajo.</p>
	En relación con la competencia	La norma no tiene efectos significativos ni restricciones a la competencia. Flexibiliza y refuerza la libertad de pactos entre las partes, arrendador y arrendatario.

	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<input type="checkbox"/> Supone una reducción de cargas administrativas. Cuantificación estimada: _____ <input type="checkbox"/> Incorpora nuevas cargas administrativas. Cuantificación estimada: _____ <input checked="" type="checkbox"/> No afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma:	<input checked="" type="checkbox"/> No afecta a los presupuestos de la Administración del Estado. <input checked="" type="checkbox"/> No afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales. <input checked="" type="checkbox"/> No implica una reducción de gasto. <input checked="" type="checkbox"/> No implica un ingreso.
IMPACTO DE GÉNERO	La norma tiene un impacto de género	Negativo <input type="checkbox"/> Nulo <input checked="" type="checkbox"/> Positivo <input type="checkbox"/>
OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS	Ninguno.	
OTRAS CONSIDERACIONES	Ninguna.	