



EL CONSTITUCIONAL SALVA LOS ÍNDICES DE REFERENCIA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

5 de febrero de 2020

[Arrendamientos de vivienda](#)

- **Sentencia de inconstitucionalidad de adicionales del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**
- Se declara **CONSTITUCIONAL** la disposición adicional segunda "Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda". La sentencia razona que no puede descartarse que se trate de criterios orientadores que puedan contribuir a ordenar el mercado de la vivienda, por lo que desde este punto de vista está justificada la conexión con la situación de extraordinaria y urgente necesidad.
- El Tribunal Constitucional dictado sentencia por la que anula dos disposiciones adicionales del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entró en vigor el 6 de marzo de 2019. En concreto las disposiciones anuladas son la Disposición Adicional 1ª. Medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler y Disposición Adicional 3ª. Convenios en materia de infraestructuras. Esa anulación no supone ninguna modificación en la Ley de Arrendamientos Urbanos. El Constitucional estima, en parte, el recurso de inconstitucionalidad presentado por el PP ya que, únicamente, anula estas dos disposiciones, y avala, por tanto, los cambios realizados por el Gobierno sobre la LAU, entre otras normas.



La sentencia, cuyo ponente ha sido el magistrado Ricardo Enríquez, explica que, aunque no exista una reserva reglamentaria, en la disposición adicional primera referida a las Medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler el Gobierno no ha justificado la necesidad de acudir a un real decreto-ley para la adopción de unas medidas para cuya puesta en práctica, en principio, no se aprecia la exigencia de contar con la habilitación de una norma con rango de ley. Respecto a la impugnación de la disposición adicional tercera "Convenios en materia de infraestructuras", la sentencia apunta que se trata de una justificación deslizada ya en la memoria del análisis del impacto normativo, pero que "no es directamente perceptible ni, desde luego, instantánea o inmediata, de modo que no se justifica el desplazamiento de la potestad legislativa de las Cortes Generales (art. 66.2 CE) al no guardar la necesaria relación de conexión de sentido con la situación de extraordinaria y urgente necesidad previamente definida"».

El Tribunal Constitucional ha declarado nulos dos de los preceptos del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Dicha norma fue emitida en marzo de 2019 para regular con urgencia la situación del alquiler. El Tribunal ha estimado (en parte) el recurso interpuesto por el Grupo Parlamentario Popular y ha aceptado que los preceptos anulados carecían del carácter de urgencia necesario para ser aprobados por vía de Real Decreto-ley.

En cambio, el Tribunal avala la constitucionalidad del art. 4 apartados 1 y 3 y art. 5 del Real Decreto-Ley 7/2019 al señalar que las modificaciones efectuadas en el impuesto sobre bienes inmuebles y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados no son de alcance general ni alteran sustancialmente la posición de los contribuyentes frente a esos impuestos ni en el conjunto del sistema tributario, sino que se limitan a introducir correcciones parciales en la forma de tributar operaciones singulares de entre las muchas que quedan sujetas a los impuestos afectados, que son concretamente aquellas que quiere proteger el real decretoley: el alquiler de viviendas. Y en el caso del IBI, además, no todas ellas, sino las de renta limitada.

También se declara constitucional la disposición adicional segunda "Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda". La sentencia razona que no puede descartarse que se trate de criterios orientadores que puedan contribuir a ordenar el mercado de la vivienda, por lo que desde este punto de vista está justificada la conexión con la situación de extraordinaria y urgente necesidad.

Los recurrentes también impugnaron del art. 2 la reforma del régimen de obras de mejora de la accesibilidad y la modificación del fondo de reserva que afecta a su cuantía y a los objetivos que con él se pueden atender. El Tribunal señala que también está justificada la conexión con la extraordinaria y urgente necesidad porque "se trata de paliar o revertir las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren diariamente las personas con discapacidad y movilidad reducida". Es más, la evolución normativa de los últimos años pone de manifiesto "una



preocupación constante y la existencia de un problema no resuelto, agravado por el progresivo envejecimiento de la población”.



Por último, las reformas introducidas por el art. 3 en el régimen de desahucios por falta de pago de arrendamientos respecto del sistema establecido en la Ley 5/2018 guardan la debida relación de congruencia con la situación de extraordinaria y urgente necesidad que se quiere revertir.



El Pleno del Tribunal Constitucional, compuesto por el magistrado don Juan José González Rivas, presidente; la magistrada doña Encarnación Roca Trías; los magistrados don Andrés Ollero Tassara, don Fernando Valdés Dal-Ré, don Santiago Martínez-Vares García, don Juan Antonio Xiol Ríos, don Antonio Narváez Rodríguez, don Alfredo Montoya Melgar, don Ricardo Enríquez Sancho y don Cándido Conde-Pumpido Tourón y la magistrada doña María Luisa Balaguer Callejón, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA

En el recurso de inconstitucionalidad núm. 2208-2019, interpuesto por ciento dos diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso de los Diputados contra el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Ha comparecido el Gobierno de la Nación. Ha sido ponente el magistrado don Ricardo Enríquez Sancho.

I. Antecedentes

1. El día 4 de abril de 2019 se presentó en el Registro General de este Tribunal escrito en el que don Rafael Hernando Fraile y don Arturo García-Tizón López, actuando como comisionados de ciento dos diputados pertenecientes al grupo parlamentario popular del Congreso de los Diputados, interpusieron recurso de inconstitucionalidad contra el Real Decreto-ley citado en el encabezamiento.

El recurso se dirige en primer término contra todo el Real Decreto-ley por no respetar el presupuesto habilitante del art. 86.1 CE (“extraordinaria y urgente necesidad”); y luego contra preceptos concretos que según los recurrentes no cumplen tampoco, o bien la “conexión de

sentido” con ese presupuesto habilitante que la jurisprudencia del Tribunal Constitucional exige, o bien el requisito de “no... afectar... a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I” (art. 86.1 CE), en concreto el deber de contribuir del art. 31.1.

El escrito comienza haciendo un amplio resumen de la exposición de motivos del Real Decreto-ley recurrido y la justificación de la situación de “extraordinaria y urgente necesidad” que allí se contiene, centrada en cinco “motivos”: (i) la dificultad de acceso a la vivienda en régimen de alquiler; (ii) el desigual y heterogéneo comportamiento del mercado de alquiler de viviendas como consecuencia de los alquileres turísticos; (iii) la escasez de vivienda social; (iv) el aumento del número de desahucios vinculados a contratos de alquiler; y finalmente (v) la existencia de deficiencias en las viviendas en materia de discapacidad y movilidad reducida. Crítica, en esta exposición inicial, la mención que hace esa misma exposición de motivos a que el decreto ley “no afecta” a los derechos, deberes y libertades del Título I CE, cuando en realidad contiene medidas fiscales, y señala que el mismo incluye justificaciones reiteradas en otros decretos-leyes del mismo Gobierno “de carácter general y contenido impreciso”. Se refiere en concreto a un pasaje de la exposición de motivos que se reproduce en otros reales decretos-leyes, “como por ejemplo el Real Decreto-ley 20/2018, de 7 de diciembre”. Reproduce a continuación la justificación ofrecida por el Ministro de Fomento en el debate de convalidación celebrado en la Comisión Permanente el 5 de abril de 2019, y pasa acto seguido a exponer los motivos de inconstitucionalidad del Real Decreto-ley recurrido, comenzando por la ausencia de presupuesto habilitante.

a) Ausencia de presupuesto habilitante.

Tras hacer un resumen de la doctrina constitucional sobre el requisito de la “extraordinaria y urgente necesidad” (art. 86.1 CE), concluye que “la urgencia real no se puede identificar con la urgencia política electoralista, creada *ad hoc* por quien la invoca para justificar el uso del real decreto-ley, sino que debe ser una urgencia y una extraordinaria necesidad reales, que existan sobre la base de datos y circunstancias acreditadas, y a las que deba atender la acción del gobierno de manera excepcional por no existir un cauce de procedimiento legislativo de urgencia que permita abordar de manera eficaz esas situaciones que se han presentado y eran difíciles de prever”. Desde la STC 29/1982 la jurisprudencia constitucional ha entendido que el concepto de “extraordinaria y urgente necesidad” no es un “concepto jurídico indeterminado” sino una cláusula sujeta a la apreciación “discrecional” del Gobierno, pero siempre sometida al ordenamiento jurídico y al control por el Tribunal Constitucional. Crítica, por ello, “la cita de porcentajes

descontextualizados” y la “realización categórica de afirmaciones sin verdadera base estadística” pues “los motivos” –insiste– “han de ser reales”. Y recuerda que la doctrina constitucional ha rechazado el empleo de “fórmulas rituales” que hacen “prácticamente imposible” el control de este presupuesto por el Tribunal Constitucional (cita en este sentido la STC 142/2014).

Expone a continuación una serie de datos oficiales tomados de Eurostat, del Ministerio de Fomento y del Consejo General del Poder Judicial, que contradicen la justificación ofrecida por el Gobierno, y al mismo tiempo niega que puedan tenerse en cuenta datos del Instituto Nacional de Estadística que el Ministro de Fomento reconoció haber conocido “ayer” en el debate de convalidación, celebrado un mes después de la aprobación del Real Decreto-ley. En este sentido, matiza que en España el 76,7 por 100 de viviendas se posee en régimen de propiedad y solo el 23,3 por 100 en régimen de alquiler, lo que arroja un total de “cerca de 6 millones de viviendas en alquiler”; y que en el periodo 2006 a 2017 el mercado de alquiler cayó por efecto de la crisis económica un 17,3 por 100. Cuestiona por ello que la cita concreta de la situación del alquiler en solo seis provincias en la exposición de motivos (Madrid, Barcelona, las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife) pueda servir de base para el Real Decreto-ley recurrido. Niega también eficacia al dato del 42 por 100 de hogares que destinan más del 40 por 100 de ingresos al pago del alquiler, presentada en la exposición de motivos, primero porque ese 42 por 100 lo es del 23,3 por 100 que posee vivienda en alquiler (es decir, solo un 9,7 por 100 del total de los hogares españoles), y luego porque desde 2014 hasta 2017, según Eurostat, esa “tasa de esfuerzo” se ha reducido en un 5,4 por 100, y la media en los últimos diez años es superior, del 43,4 por 100.

La exposición de motivos tampoco explica de dónde toma el dato del crecimiento de los desahucios vinculados a contratos de alquiler “a un ritmo anual del 5 por 100”. Los “datos reales”, sin embargo, apuntan a un número de lanzamiento de arrendatarios “ínfimo”, del 0,6 por 100 de todos los lanzamientos (36.340), según datos del Consejo General del Poder Judicial, es decir, 218 casos. Además, el porcentaje de población afectada por riesgo de perder la vivienda es del 2,8 por 100 de la población, muy inferior a la media europea de 5,2 por 100, según Eurostat. El recurso no quiere “minimizar” la importancia de esos desahucios para los afectados, pero argumenta que no puede erigirse en fundamento de una situación de “extraordinaria y urgente necesidad”.

b) Conexión de sentido.

Los recurrentes niegan que muchas de las medidas contenidas en el Real Decreto-ley tengan además la necesaria conexión de sentido con el presupuesto habilitante mencionado, tal y como exige la jurisprudencia constitucional.

(i) El Título II (art. 2) modifica la Ley de Propiedad Horizontal con objeto de impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad, pero ello no guarda relación alguna con la situación de extraordinaria y urgente necesidad descrita en la exposición de motivos. De hecho, puede empujar los precios del alquiler al alza por la realización de mejoras en los pisos.

(ii) El Título III (art. 3) que modifica la regulación del procedimiento de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil no guarda tampoco conexión de sentido con la situación que se pretende atajar. En concreto, la reforma persigue la coordinación de los Juzgados con los servicios sociales aludiendo al cumplimiento de compromisos internacionales y al Dictamen del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de Naciones Unidas de 20 de junio de 2017, sin tener en cuenta que esa coordinación ya se garantizó con las reformas de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra la que se interpuso recurso de inconstitucionalidad desestimado en la STC 32/2019, de 28 de febrero. Y tampoco puede considerarse que exista un vacío legal, puesto que otras muchas leyes –que cita– abordan estas situaciones de emergencia o riesgo habitacional.

(iii) La disposición adicional primera otorga un plazo de dos meses al Ministerio de Fomento para presentar un informe de medidas destinadas a dinamizar la oferta de vivienda en alquiler para presentarlo a su vez a la Comisión Delegada del Gobierno, lo que contradice la necesidad de eficacia inmediata o instantánea de las medidas aprobadas por decreto-ley exigida por la jurisprudencia constitucional.

(iv) Idéntica desconexión aprecia en la disposición adicional segunda, que crea el “sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda” encomendando a la Administración su aprobación en un plazo de “ocho meses”. Recuerda que medidas equivalentes tendentes al “control de precios” no solo no contribuyen a mejorar el mercado de alquiler sino que además han sido anuladas por los Tribunales (cita los casos de Francia y Alemania).

(v) Tampoco la regulación de la duración de los convenios de ejecución de infraestructuras de transporte terrestre, aéreo y marítimo de la disposición adicional tercera guarda la necesaria

conexión de sentido con la situación de “extraordinaria y urgente necesidad” que se quiere remediar. Se desconoce cómo esos convenios pueden contribuir a bajar el precio del alquiler; ni la conexión de esos convenios con el mercado del alquiler es “intuitiva”, ni el Gobierno proporciona ninguna explicación al respecto.

c) Falta de justificación de que la tramitación parlamentaria resulta insuficiente para la consecución de los objetivos perseguidos.

El siguiente apartado se dedica a cuestionar que el Gobierno no haya justificado los perjuicios y obstáculos que se seguirían de la tramitación de la modificación normativa por el los trámites parlamentarios, como exige la jurisprudencia constitucional (cita las SSTC 137/2011, FJ 11, y 61/2018, FJ 9). La propia exposición de motivos reconoce la existencia de proposiciones de ley en trámite en el momento de aprobarse el Real Decreto-ley, y sin embargo el Gobierno no justifica cómo ni por qué el citado Real Decreto-ley “debe sustituir” a esas iniciativas. Critica también que el Ministro de Fomento se refiriera en el debate de convalidación a la futura presentación en la “próxima legislatura” de una ley estatal de vivienda que debe “culminar” el trabajo emprendido.

d) Afectación al deber de contribuir (art. 31.1 CE).

Finalmente, el recurso se dirige contra el art. 4, apartados 1 y 3, y el art. 5, por introducir modificaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles (IBI) y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD). Con cita de varias sentencias y entre ellas de las SSTC 182/1997 y 73/2017, considera que se trata de dos impuestos que tienen una “posición central” o son un “pilar estructural” del sistema tributario y que la concreta regulación efectuada –exenciones y bonificaciones fiscales– debe quedar reservada a ley formal, puesto que “altera sensiblemente la posición del obligado a contribuir”.

2. Por providencia de 7 de mayo de 2019, el Pleno del Tribunal acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad interpuesto y dar traslado de las actuaciones, conforme establece el art. 34 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, al Congreso de los Diputados, al Senado y el Gobierno de la Nación al objeto de que en el plazo de quince días pudieran personarse en el proceso y formular las alegaciones que estimaran pertinentes, así como también publicar la incoación del recurso en el “Boletín Oficial del Estado”.

3. El abogado del Estado, en representación del Gobierno de la Nación, presentó sus alegaciones el 13 de junio de 2019.

a) La representación del Gobierno comienza haciendo un recordatorio de la doctrina de este Tribunal sobre el alcance de nuestro control sobre la concurrencia del presupuesto habilitante, subrayando que se trata de un “juicio político” que corresponde al Gobierno y que este Tribunal solamente puede controlar que “no desborde los límites de lo manifiestamente razonable” o incurra en “abuso o arbitrariedad”. En particular, recuerda que se trata de un “control externo” (STC 61/2018, FJ 4) y que “no es posible... un control por este Tribunal de esa valoración que permita una revisión de fondo del juicio político, más allá de la constatación de que no se trata de una decisión abusiva o arbitraria” (SSTC 182/1997, FJ 3, 11/2002, FJ 4, 137/2003, FJ 3, 189/2005, FJ 3, y 150/2017, FJ 4).

Aborda a continuación la manera en que se ha justificado en este caso la intervención del legislador de urgencia, citando la exposición de motivos del Real Decreto-ley recurrido, la memoria del análisis de impacto normativo, cuya copia adjunta, y la intervención del Ministro de Fomento en el debate de convalidación. Recuerda los cinco motivos expresados en la exposición de motivos y, con indicación de las fuentes oficiales de donde se toman los datos allí incorporados (Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, Eurostat, Consejo General del Poder Judicial e Instituto Nacional de Estadística), le parece que el Gobierno ha satisfecho esta carga.

A su juicio, el recurso no trata tanto de cuestionar la realidad de la situación descrita por el Gobierno como de sustituir el juicio político de éste por el de los diputados recurrentes. Y critica los datos aportados en el recurso, por descontextualizados o interesados, así como algunas operaciones aritméticas incorrectas contenidas en el mismo (por ejemplo, que se asimile indebidamente el número de hogares en España, 26 millones, con el número total de viviendas, 19 millones según las estimaciones del Ministerio de Fomento, de donde resulta que el porcentaje del 23,3 por 100 de viviendas en alquiler debería aplicarse sobre este número más reducido arrojando una cifra de 4,4 millones, lejos de los 6 millones citados en el recurso).

b) En relación con la conexión de sentido, el abogado del Estado comienza subrayando que de manera implícita el recurso reconoce que la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y las medidas económicas y fiscales, que no impugna por este motivo, cumplen este requisito. Y

en relación con las sí impugnadas, argumenta que la eliminación de barreras arquitectónicas (art. 2) es “muy valiosa” según los propios recurrentes y conecta con el quinto motivo de extraordinaria y urgente necesidad citado en la exposición de motivos del Real Decreto-ley; que las medidas de coordinación entre los juzgados y tribunales y los servicios sociales (art. 3) aporta seguridad jurídica y mejora las medidas adoptadas hasta la fecha, que “se han demostrado insuficientes”; que las medidas encomendadas al Ministerio de Fomento (disposición adicional primera) contienen un mandato específico y concreto, en contra de lo defendido en el recurso, y que completan por el lado de la oferta el resto de medidas recogidas en el texto legal; que el sistema de índices de referencia del precio del alquiler de viviendas (disposición adicional segunda) pretende dotar de mayor transparencia al alquiler y que el plazo de ocho meses para su elaboración no debe ocultar que tiene eficacia inmediata desde el mismo momento de entrada en vigor de la norma; y que la relación de los convenios en materia de infraestructuras (disposición adicional tercera) con las políticas de vivienda deriva de la concentración demográfica propia de nuestro país y se pone de manifiesto de manera reiterada en documentos estratégicos como la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas o la Agencia Urbana Española, uno de cuyos objetivos principales es dotar a las ciudades de una oferta de vivienda a precios asequibles, atendiendo de manera específica al mercado del alquiler.

c) Por lo que respecta a la insuficiencia de la justificación ante la existencia de iniciativas legislativas en tramitación parlamentaria, le parece que la potestad del Gobierno de incorporar medidas urgentes para hacer frente a la gravedad de la situación debe reconocerse “con independencia de la tramitación en sede parlamentaria de disposiciones que pudiesen completar o desarrollar las medidas adoptadas. E igualmente, el impulso por el Gobierno de futuras reformas más completas no debe impedir que se adelanten a través de decreto-ley las medidas de urgente implantación”.

d) Las tres disposiciones adicionales también producen modificaciones instantáneas en el ordenamiento jurídico, en contra de lo sostenido en el recurso. La previsión de plazos para la realización de informes (disposición adicional primera) o para el desarrollo del sistema de índices de referencia al precio del alquiler (disposición final segunda) no suponen demora en las modificaciones aprobadas. Así como la flexibilidad de los convenios en materia de infraestructuras de transportes a fin de conectar las ciudades es una de las claves del buen funcionamiento del mercado de la vivienda.

e) Finalmente, niega que las reformas en el IBI y en el ITPAJD hayan “afectado” al deber de contribuir del art. 31 CE. Al respecto, no se ha establecido, creado o implantado un nuevo tributo ni ha afectado a los elementos esenciales de los mismos. Y sirven además al objetivo conjunto del decreto-ley, pues permiten valorar el grado de solvencia del arrendatario (obligación de repercutir el IBI cuando el arrendador sea un ente público); bonificar a las viviendas protegidas en régimen de alquiler a precio limitado y reducir las cargas administrativas asociadas al alquiler de la vivienda (exención en el ITPAJD).

4. Mediante providencia de 28 de enero de 2020 se señaló para deliberación y votación de la presente Sentencia el mismo día 28 de enero de 2020.

II. Fundamentos jurídicos

1. Objeto del proceso.

Ciento dos diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso interponen recurso de inconstitucionalidad contra el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Consideran que todo él es inconstitucional porque no concurre el presupuesto habilitante del art. 86.1 CE (situación de “extraordinaria y urgente necesidad”), y además imputan a algunas de sus disposiciones no guardar la debida “conexión de sentido” (STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3) con la situación de urgencia previamente definida (artículos segundo y tercero y disposiciones adicionales primera, segunda y tercera) y vulnerar los límites materiales del mismo art. 86.1 CE, al “afectar” a un deber de los ciudadanos del Título I como es el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos del art. 31.1 CE (artículos cuarto y quinto).

Analizaremos los motivos en el mismo orden seguido por los recurrentes.

2. Primer motivo del recurso: definición explícita y razonada de la situación de “extraordinaria y urgente necesidad” (art. 86.1 CE). Alcance del control de constitucionalidad.

De acuerdo con la consolidada jurisprudencia de este Tribunal, iniciada en la antes mencionada STC 29/1982, el control del presupuesto habilitante del art. 86.1 CE exige, primero,

que el Gobierno haga una definición “explícita y razonada” de la situación concurrente, y segundo, que exista además una “conexión de sentido” entre la situación definida y las medidas que en el decreto-ley se adopten.

Por lo que respecta al primero de estos requisitos, a los recurrentes les parece que la “definición explícita y razonada” de la situación de extraordinaria y urgente necesidad contenida en la exposición de motivos del Real Decreto-ley está basada en “afirmaciones sin verdadera base estadística”, en “datos falsos”, no “auténticos”, parciales o “descontextualizados”, de modo que el decreto-ley responde así no tanto a una situación de “urgencia real” como a una situación de “urgencia política electoralista creada *ad hoc* por quien la invoca”. La representación del Gobierno defiende, por su parte, que los recurrentes no han conseguido acreditar la falsedad de los datos invocados por el Gobierno, y que en realidad éstos pretenden “ofrecer su propia versión del mercado del alquiler” y “sustituir el juicio político del Gobierno por el suyo propio”, algo vedado por la doctrina del Tribunal según la cual el control de éste es un “control externo” que debe verificar, pero no sustituir, el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno.

De acuerdo con una jurisprudencia inveterada, el concepto de “extraordinaria y urgente necesidad” que emplea el art. 86.1 CE no constituye “una cláusula o expresión vacía de significado dentro de la cual el lógico margen de apreciación política del Gobierno se mueva libremente sin restricción alguna, sino, por el contrario, la constatación de un límite jurídico a la actuación mediante decretos-leyes” [entre las más recientes, SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4 a), y 152/2017, de 21 de diciembre, FJ 3, ambas con cita de otras]. Y por eso hemos dicho que “sin perjuicio del peso que en la apreciación de lo que haya de considerarse como caso de extraordinaria y urgente necesidad haya de concederse al juicio puramente político de los órganos a los que incumbe la dirección del Estado, es función propia de este Tribunal el aseguramiento de estos límites, la garantía de que en el ejercicio de esta facultad, como cualquier otra, los poderes públicos se mueven dentro del marco trazado por la Constitución, de forma que este Tribunal puede, en supuestos de uso abusivo o arbitrario, rechazar la definición que los órganos políticos hagan de una situación determinada como de ‘extraordinaria y urgente necesidad’ y, en consecuencia, declarar la inconstitucionalidad por inexistencia del presupuesto habilitante por invasión de las facultades reservadas a las Cortes Generales por la Constitución” (por todas, STC 18/2016, de 4 de febrero, FJ 3, con cita de otras anteriores).

Es verdad que hemos dicho también, como recuerda al abogado del Estado, que el control de este Tribunal es un “control externo, en el sentido de que debe verificar, pero no sustituir, el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno” [SSTC 61/2018, FJ 4 b), y 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3, citadas por el abogado del Estado en sus alegaciones], pero ello no significa que no pueda cuestionarse ante este Tribunal la veracidad de los datos o afirmaciones efectuadas por el Gobierno para justificar la existencia de una situación de extraordinaria y urgente necesidad.

Con la doctrina del “control externo” se trata simplemente de deslindar el control político o de oportunidad, que este Tribunal tiene vedado, del control estrictamente jurídico que debe verificar (art. 27 LOTC), teniendo siempre presente para este último el necesario “margen de apreciación” que debe reconocerse al Gobierno como órgano de dirección política cuando de decisiones de esta naturaleza se trata. Como se dice en las mismas SSTC 61/2018 y 142/2014 citadas por la representación del Gobierno “[e]l control de este Tribunal consiste en un control jurisdiccional *ex post*, y tiene por misión velar porque el Gobierno no se haya apartado del margen de apreciación concedido por la norma, esto es, que aquél se mantenga dentro del concepto jurídicamente asequible que es la situación de extraordinaria y urgente necesidad”. O, como puntualiza la primera sentencia constitucional sobre la materia, “[e]l peso que en la apreciación de lo que haya de considerarse como caso de extraordinaria y urgente necesidad es forzoso conceder al juicio puramente político de los órganos a los que incumbe la dirección política del Estado, no puede ser obstáculo para extender también el examen sobre la competencia habilitante al conocimiento del T. C., en cuanto sea necesario para garantizar un uso del Decreto-Ley adecuado a la Constitución” (STC 29/1982, FJ 3).

Estas son las premisas desde las que debemos valorar la descripción explícita y razonada de la situación de “extraordinaria y urgente necesidad” ofrecida por el Gobierno para justificar la aprobación del Real Decreto-ley 7/2019.

3. Presentación explícita y razonada de la situación de extraordinaria y urgente necesidad ofrecida por el Gobierno.

De acuerdo con nuestra reiterada jurisprudencia, esta presentación explícita y razonada puede contenerse en la exposición de motivos del Real Decreto-ley, en el debate parlamentario de

convalidación y, en su caso, en el expediente de elaboración de la norma [STC 61/2018, FJ 4 d), con cita de otras].

a) La exposición de motivos del Real Decreto-ley 7/2019, en lo que a esta cuestión interesa, dice lo siguiente (apartado I):

“...es preciso subrayar que el requisito de extraordinaria necesidad y la urgencia de las medidas se apoyan y justifican en sólidos motivos. La grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias y hogares para afrontar los pagos de una vivienda en el mercado constituye el primer motivo de urgencia. Según datos de Eurostat, en el año 2017, más del 42% de los hogares españoles destinaban más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler. Ello supone que España se sitúa 17 puntos porcentuales por encima del valor medio de la Unión Europea y, si no se adoptan las medidas oportunas, previsiblemente irá en aumento, ya que el precio de los alquileres se ha incrementado en los últimos tres años en más de un 15% y, en algunas localizaciones, el incremento duplica el registrado en el conjunto de España.

Este desigual y heterogéneo comportamiento del mercado del alquiler de vivienda pone de manifiesto la existencia de diversos factores que inciden en esta evolución, y que constituyen el segundo motivo que justifica la urgencia y extraordinaria necesidad de las medidas. Se observa que el incremento de los precios del mercado de la vivienda ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente. Ello se pone de manifiesto si se analiza la evolución de los precios en los últimos años: las provincias en las que los precios de la vivienda se han incrementado con mayor intensidad han sido Madrid, Barcelona, Las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife. No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad. Si se analiza la evolución del alquiler en España de los últimos años, se observa que ha pasado de representar el régimen de tenencia del 20,3% de la población en el año 2011, al 22,9% en el año 2017, según los últimos datos de Eurostat, lo que supone un incremento del 12,8% y puede representar alrededor de 700.000 viviendas más en alquiler en este periodo. Esta tendencia contrasta con la mayor estabilidad de la media de la Unión Europea, en la que el alquiler ha aumentado ligeramente del 29,6% en 2011 al 30,0% en 2017.

El tercer motivo que justifica la urgencia y necesidad de las medidas es la escasez del parque de vivienda social, que en España ofrece cobertura a menos del 2,5% de los hogares, una cifra que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15% registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca. Ello se debe a diferentes causas, entre las que se encuentra la orientación, durante décadas y casi en exclusiva, de las políticas públicas hacia modelos de vivienda protegida en régimen de propiedad. En este escenario, es urgente revertir esta dinámica y eliminar determinadas barreras

normativas y de financiación que dificultan el desarrollo de promociones de vivienda en alquiler social por parte de las distintas Administraciones Públicas, con objeto de dotar al conjunto de la sociedad de un instrumento al servicio del cumplimiento efectivo del derecho constitucional a la vivienda, que es especialmente necesario para aquellas personas y hogares que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos.

Y, en relación con estas situaciones de especial vulnerabilidad que viven muchas familias y hogares después de años de profunda crisis económica caracterizada por una intensa destrucción y precarización del empleo, se formula el cuarto motivo que justifica la urgencia y extraordinaria necesidad de las medidas. El número de desahucios vinculados a contratos de alquiler está creciendo a un ritmo anual muy próximo al 5%. Esta negativa evolución de los lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos contrasta con la reducción progresiva de los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias y con la evolución y crecimiento general de la economía y del empleo en nuestro país. Ante esta situación, es urgente adoptar medidas para corregir los efectos de la reforma practicada en la regulación de los contratos de arrendamiento en 2013, ampliando los plazos legales e introduciendo en el procedimiento de desahucio mecanismos que sirvan para responder a la grave situación que viven los hogares más vulnerables, estableciendo plazos y garantías en el proceso.

Además, resulta necesario en este punto avanzar en el cumplimiento de nuestros compromisos con los acuerdos internacionales sobre derechos sociales en una materia que no admite demora. En este sentido, cabe recordar el Dictamen del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de Naciones Unidas, adoptado el 20 de junio de 2017 en el que, entre otros aspectos, instaba al Gobierno de España a asegurar que su legislación y su aplicación sea conforme con las obligaciones establecidas en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Y, en particular, señalaba la obligación de adoptar las medidas necesarias para superar los problemas de falta de coordinación entre las decisiones judiciales y las acciones de los servicios sociales en los procedimientos de desahucio de la vivienda habitual cuando afecta a hogares especialmente vulnerables.

Finalmente, el quinto motivo que ampara la urgencia de las medidas es la necesidad de responder desde el ámbito de la vivienda a las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren diariamente las personas con discapacidad y movilidad reducida, en un contexto demográfico marcado por un progresivo y alarmante envejecimiento de la población: se prevé que, en la próxima década, la población mayor de 65 años superará sobradamente los 10 millones de personas. Por ello, es urgente atender a la dramática situación que viven muchos hogares en el seno de comunidades de propietarios, que se encuentran afectados por barreras y condicionantes físicos que les impiden el ejercicio de sus derechos.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, y sin perjuicio de que futuras iniciativas legislativas puedan completar la regulación en materia de vivienda, abordando los aspectos estructurales, los principios generales y las garantías que aseguren la igualdad en el ejercicio de este derecho en el conjunto del Estado, resulta imprescindible la adopción urgente de una norma con rango de ley que permita la modificación de diferentes disposiciones normativas para adoptar determinadas

medidas que cuentan con un alto grado de consenso social y no admiten demora, al afectar al ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada de muchos hogares”.

Más adelante, el apartado III de la exposición de motivos vuelve a referirse al requisito de la extraordinaria y urgente necesidad, en los siguientes términos:

“El presente real decreto-ley respeta los límites constitucionalmente establecidos para el uso de este instrumento normativo, pues no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al derecho electoral general. Debe reseñarse, que las materias que se abordan han sido modificadas en el pasado, atendiendo a razones de urgente necesidad, a través de este instrumento. Entre ellos, puede recordarse el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica que modificó la regulación de los arrendamientos urbanos.

Además, el real decreto-ley representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional, que subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

(...)

Por tanto, en el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuestos habilitantes para la aprobación de un real decreto-ley”.

b) El 3 de abril de 2019 se celebró el debate de convalidación del Real Decreto-ley ante la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados (Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados núm. 185, págs. 44 y siguientes). El Ministro de Fomento asumió su defensa en nombre del Gobierno, y se refirió al presupuesto habilitante en los siguientes términos:

“Mediante este real decreto-ley el Gobierno sigue apostando por la política de vivienda y la regulación de aspectos fundamentales en el acceso a la vivienda que afectan a muchos ciudadanos. Para ello, el requisito de extraordinaria necesidad y la urgencia de las medidas que recoge este real decreto-ley se apoya y justifica en sólidos motivos como son los siguientes. El primero, la grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias y hogares para afrontar los pagos de una vivienda en el mercado. Según datos de Eurostat, en el año 2017 más del 42 % de los hogares españoles que viven en régimen de alquiler destinaban más del 40 % de

sus ingresos para el pago de las mensualidades, y ello supone que España se sitúa 17 puntos porcentuales por encima del valor medio de la Unión Europea.

El segundo de los motivos es la escasez del parque de vivienda social, que en España ofrece cobertura a menos del 2,5 % de los hogares; una cifra que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores a 15 % registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca. Como referencia, según la encuesta continua de hogares, del INE, que conocimos precisamente ayer, el 53,1 % de los jóvenes entre 25 y 29 años vivía con sus padres o con algunos de ellos en 2018, porcentaje que ha crecido 4,6 puntos en los últimos cinco años. En tercer lugar, el número de desahucios vinculados a contratos de alquiler. Estamos creciendo a un ritmo anual muy próximo 5 %. Cuarto, seguir avanzando en el cumplimiento de nuestros compromisos con los acuerdos internacionales sobre derechos sociales en una materia que no admite demora. En este sentido, cabe recordar el dictamen del Comité de derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de Naciones Unidas, adoptado el 20 junio 2017 que, en particular, señalaba la obligación de adoptar las medidas necesarias para superar los problemas de falta de coordinación entre las decisiones judiciales y las acciones de los servicios sociales en los procedimientos de desahucio de la vivienda habitual cuando afecta a hogares especialmente vulnerables. Teniendo en cuenta todo lo anterior, hemos realizado los trabajos oportunos para volver a presentar un nuevo texto con rango de ley con determinadas mejoras que se introducen en este Real Decreto-ley 7/2019, de Medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler con los siguientes objetivos: ofrecer mayor seguridad y certidumbre al inquilino, incentivar la oferta y dar apoyo a los grupos más vulnerables y aliviar la carga financiera de las familias.

A continuación, paso a describir con más detalle, teniendo cuenta los tres objetivos que ha perseguido este texto normativo y que acabo de mencionar, el contenido del real decreto-ley cuya convalidación debatimos hoy (...)

Concluyo ya, señorías. Mediante este real decreto-ley tratamos de dar una respuesta política urgente al problema de acceso a la vivienda en España, revirtiendo las consecuencias que sobre el mercado del alquiler tuvo la reforma de la LAU en 2013. Asimismo, defiende a los inquilinos, da seguridad a los arrendadores y pone límite a las prácticas abusivas en el mercado por parte de los fondos de inversión. De igual forma, trata de solucionar el drama creciente de los desahucios. Para finalizar, retomamos la iniciativa para solucionar el problema de la vivienda en España. No cabe duda de que todas estas medidas deberán ir acompañadas de medidas adicionales en las que continuamos trabajando. En este sentido, venimos realizando un trabajo de mayor profundidad y reflexión sobre el marco normativo vigente que afecta a la vivienda en España. Este trabajo deberá culminar con la presentación en la próxima legislatura de una ley estatal de vivienda cuyo borrador se encuentra en un estado muy avanzado.

En resumen, el Gobierno ha actuado en el corto plazo para atender asuntos que sin duda aún requieren actuaciones urgentes, pero también se trabaja en el largo plazo. Tenemos a España en la cabeza, a sus ciudadanos, a sus territorios y a sus organizaciones de diálogo social donde el derecho al acceso a una vivienda ha de ser protegido por los poderes públicos y es un objetivo primordial para este Gobierno.

Esta es nuestra determinación, que seguiremos defendiendo con la misma ilusión y convicción con la que hemos actuado durante este tiempo. Por ello, desde el Gobierno consideramos que la convalidación del real decreto-ley es necesaria, para lo que hemos procurado mantener contactos con los distintos grupos políticos”.

c) En la memoria del análisis de impacto normativo aportada por el Gobierno en su escrito de alegaciones, además de aludirse, en términos prácticamente idénticos, a los cinco motivos a los que se refiere la exposición de motivos del Real Decreto-ley, se contiene la siguiente mención adicional, bajo la rúbrica “Alternativas”:

“En el marco del Grupo de Trabajo [se refiere al “Grupo de Trabajo Interministerial para el desarrollo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler” constituido por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos en septiembre de 2018] se han analizado diferentes alternativas en relación con el desarrollo de las medidas urgentes propuestas. Asimismo, en relación con el tipo de vehículo normativo, la tramitación como Real Decreto-Ley se ha adoptado atendiendo a las razones de extraordinaria y urgente necesidad que justifican todas y cada una de las medidas.

1. Tramitación a través de diferentes Proyectos de Ley presentados por el Gobierno. Teniendo en cuenta el alcance de las modificaciones, se planteó la posibilidad de tramitar de manera independiente diferentes Proyectos de Ley que reformasen cada una de las normas necesarias: Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley sobre Propiedad Horizontal, Ley de Enjuiciamiento Civil y normas tributarias. Sin embargo, esta posibilidad fue rechazada atendiendo a la importancia de acometer las distintas reformas de manera conjunta, para tener un efecto coordinado y complementario.

2. Tramitación a través de un único Proyecto de Ley presentado por el Gobierno. Otra de las alternativas planteadas fue la tramitación del conjunto de medidas a través de un Proyecto de Ley presentado por el Gobierno, para así conseguir su efecto coordinado y complementario. No obstante, esta posibilidad de tramitación fue rechazada teniendo en cuenta la importancia de hacer frente en el plazo más breve posible a los problemas y atender a la extrema situación que viven muchos hogares para acceder a la vivienda y, de modo particular, a través del alquiler.

3. Tramitación a través de un Real Decreto-Ley de medidas urgentes. Finalmente, en el marco del Grupo de Trabajo Interministerial se acordó tramitar de manera conjunta un repertorio de medidas urgentes a través de la figura del Real Decreto-Ley, cuya elección encuentra una sólida justificación en su extraordinaria y urgente necesidad. En todo caso, y de forma complementaria, en el mismo Grupo de Trabajo se han identificado otras medidas y líneas de trabajo en las que se avanzará en los próximos meses, pero que no se han seleccionado para su incorporación al Anteproyecto de Real Decreto-Ley”.

4. *La situación descrita puede ser considerada por el Gobierno de “extraordinaria y urgente necesidad”.*

De la lectura de los pasajes transcritos se concluye que el Gobierno quiere atender o subvenir a una situación caracterizada por las siguientes notas: (i) la situación de vulnerabilidad económica de familias y hogares que destinan más del 40 por 100 de sus ingresos al pago del alquiler; (ii) el incremento de los precios del alquiler motivado, entre otros factores, por el fenómeno del alquiler turístico de viviendas, especialmente sensible en determinadas zonas del territorio nacional; (iii) la escasez del parque de vivienda social; (iv) el aumento del número de desahucios vinculados a los contratos de alquiler, que contrasta con la reducción progresiva de lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias; y (v) deficiencias en materia de accesibilidad que sufren personas discapacitadas y mayores.

Siguiendo la línea discursiva de los recurrentes, y tomando en consideración la homogeneidad de las reformas contenidas en el Real Decreto-ley recurrido, que se refieren todas ellas a vivienda y persiguen un “efecto coordinado y complementario” según la memoria del análisis de impacto normativo antes reproducida [fundamento jurídico anterior, letra c), apartado 2], debemos efectuar una “valoración conjunta” de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional [STC 152/2017, FJ 3, con cita de otras; y, *a contrario sensu*, SSTC 61/2018, FJ 6, y 199/2015, de 24 de septiembre, FJ 4].

Cuando se recurre el Real Decreto-ley en su conjunto no es posible, por tanto, aislar uno por uno los motivos invocados por el Gobierno para, desacreditándolos individualmente, concluir que no existe una situación de las características exigidas (“extraordinaria y urgente necesidad”). En estos casos, la perspectiva ha de ser de conjunto, y desde esta aproximación, la situación descrita por el Gobierno se mantiene dentro de los márgenes de apreciación que deben reconocérsele para hacer uso de la potestad legislativa excepcional del art. 86.1 CE. Es una situación en la que un grupo de hogares y familias que carecen de vivienda en propiedad – luego nos detendremos en la cuestión de la trascendencia de su mayor o menor número – destinan un porcentaje de ingresos elevado al pago del alquiler, sin oferta alternativa de vivienda suficiente o adecuada, debido a la ausencia de parques públicos de viviendas y al incremento de los precios consecuencia de las ventajas que para los propietarios genera el alquiler turístico, y que se ven por ello amenazadas de desahucio, a lo que se añade el problema de las deficiencias en materia de accesibilidad en muchas viviendas, agravado por el progresivo envejecimiento de la población.

Es una situación acreditada de manera suficiente en este proceso y que reúne las características del art. 86.1 CE que legitiman a un Gobierno para revertirla o corregirla con

urgencia, más rápidamente que mediante la aprobación de una Ley formal en el parlamento, como se defiende en la memoria del análisis de impacto normativo antes transcrita [*supra*, fundamento jurídico 3, letra c), apartado 3], ante los perjuicios concretos, precisos y determinados que para esas familias y hogares produce la situación actual y el retraso en la tramitación de esa ley en el parlamento (para una norma parecida, STC 93/2015, de 14 de mayo, sobre el Decreto-ley del Gobierno de Andalucía 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, FJ 9).

En realidad, los recurrentes no cuestionan la existencia de esta situación, sino su importancia, es decir, la decisión misma de actuar con urgencia mediante Real Decreto-ley. Pero ello representa una valoración esencialmente política de ordenación de prioridades de actuación que este Tribunal no puede enjuiciar. Frente a los porcentajes aportados por el Gobierno (más del 42 por 100 de hogares españoles destinan más del 40 por 100 de sus ingresos al pago del alquiler), los diputados recurrentes alegan que el porcentaje de vivienda en alquiler en España es reducido (solo el 23,3 por 100 del total de viviendas se posee en régimen de alquiler, frente al 76,7 de viviendas en régimen de propiedad) y que por tanto los hogares afectados son solamente el 42 por 100 de ese 23,3 por 100, es decir, aproximadamente el 9 por 100 del total; sostienen también que la “tasa de esfuerzo” en realidad se ha reducido en un 5,4 por 100 entre 2014 y 2017, desde que alcanzó su punto más alto (47,5 por 100) en el año 2014; y, finalmente, que ese sobreesfuerzo y la presión del alquiler turístico afecta solo o fundamentalmente a determinadas zonas de España. Pero ello no altera las características esenciales de la situación descrita; si acaso reduce el número de afectados, que sigue siendo numeroso y delimitado objetivamente, los localiza geográficamente y atenúa (moderadamente) su “tasa de esfuerzo”. Pero el decreto-ley, al igual que la ley, es un instrumento que puede ser utilizado para atender a situaciones singulares, siempre que se respeten los preceptos y principios constitucionales que condicionan la aprobación de esa clase de normas (al respecto, STC 152/2017, antes citada, sobre el Real Decreto-ley 13/2014 por el que se acordó la “hibernación” y otras medidas en relación con el almacenamiento subterráneo de gas natural “Castor”). Y, como hemos reiterado, este Tribunal “no es Juez de la corrección técnica, oportunidad o utilidad de las leyes” sino que “su función jurisdiccional se contrae, exclusivamente, a decidir si las concretas disposiciones impugnadas exceden o no el marco de lo constitucionalmente admisible” (STC 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 6, examinando el presupuesto habilitante del Real Decreto-ley 2/2004, de 18 de junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del plan hidrológico nacional), de modo que no nos corresponde dilucidar si es oportuno o eficaz tratar de remediar una situación que la propia exposición de motivos reconoce

“desigual y heterogéne[a]” mediante una norma general que afecta por igual a todo el territorio nacional, sino simplemente verificar si se ha producido un uso arbitrario del decreto-ley. Y desde la perspectiva netamente jurídica, alejada de valoraciones de oportunidad o conveniencia, no es posible apreciar una creación “artificial” o “*ad hoc*” por el Gobierno de la situación de urgencia, como denuncian los recurrentes, o, por decirlo en términos de nuestra doctrina, un exceso en el margen de apreciación del Gobierno o un uso arbitrario de la potestad del art. 86.1 CE.

El motivo, por tanto, se desestima.

5. Análisis de los preceptos impugnados.

En el segundo motivo del recurso, los diputados ciñen su impugnación a preceptos concretos, que son el artículo segundo (modificación de la Ley de Propiedad Horizontal), el artículo tercero (modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y las disposiciones adicionales primera (“medidas para promover la oferta de viviendas en alquiler”), segunda (“sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda”) y tercera (“convenios en materia de infraestructuras”).

El examen del motivo, por tanto, requiere la exposición separada de estas reformas y de los alegatos efectuados sobre ellas por las partes.

a) Del artículo segundo, se impugna la reforma del régimen de obras de mejora de la accesibilidad y la modificación del fondo de reserva que afecta a su cuantía (que pasa del 5 al 10 por 100) y a los objetivos que con él se pueden atender (que pasa a incluir también ese tipo de obras, y no solo las de conservación, mantenimiento y rehabilitación, como antes del Real Decreto-ley). Estas reformas se contienen en los núms. 1 y 2 del artículo segundo, que tienen el siguiente tenor.

“Artículo segundo. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica la letra f) del artículo Noveno.1, que queda redactada en los siguientes términos:

«f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo Diez.1.b) de esta Ley.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.»

Dos. Se modifica la letra b) del artículo Diez.1, que queda redactada en los siguientes términos:

«b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.»

Estas modificaciones legislativas, dice el recurso, “pueden ser muy valiosas” pero “no guardan relación alguna” con la situación de extraordinaria y urgente necesidad. El escrito de alegaciones del abogado del Estado sostiene, en cambio, que esas medidas sí guardan relación con la situación de extraordinaria y urgente necesidad, en concreto con el quinto motivo de urgencia de la exposición de motivos del Real Decreto-ley, es decir, con “la necesidad de responder... a las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren diariamente las personas con discapacidad y movilidad reducida, en un contexto demográfico marcado por un progresivo y alarmante envejecimiento de la población” pues “se prevé que, en la próxima década, la población mayor de 65 años superará sobradamente los 10 millones de personas. Por ello, es urgente atender a la dramática situación que viven muchos hogares en el seno de comunidades de propietarios, que se encuentran afectados por barreras y condicionantes físicos que les impiden el ejercicio de sus derechos” (exposición de motivos, apartado I).

En el fundamento jurídico anterior hemos considerado cumplido el requisito de la definición explícita y razonada de la situación de extraordinaria y urgente necesidad exigida por el art. 86.1 CE. Nos ceñiremos ahora al segundo de los requisitos exigidos por nuestra doctrina, la conexión de sentido, cuya falta denuncian los recurrentes.

Desde esta perspectiva, la reforma aquí impugnada en materia de accesibilidad guarda evidente relación con el quinto motivo justificativo de la situación de extraordinaria y urgente necesidad definida en la exposición de motivos del Real Decreto-ley: se trata de paliar o revertir “las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren diariamente las personas con discapacidad y movilidad reducida”. Es, además, un tipo de actuación que se inscribe en una tendencia que se inicia en los años 90 y a la que no ha sido ajena la utilización del decreto-ley.

La Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada adaptación a las personas con discapacidad del edificio de su vivienda, modificó la regla de la unanimidad de la Junta de propietarios para adoptar acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos, reduciéndola a tres quintos para la supresión de barreras arquitectónicas. Posteriormente, la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, atribuyó a todo usuario de una vivienda, incluidos los arrendatarios, el derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública (art. 3) aunque asumiendo el coste de las mismas (art. 7).

A partir de ahí comienza una actuación normativa – que persiste hasta la actualidad – destinada, por un lado, a reducir aún más el *quórum* y la mayoría necesaria para la realización de obras de accesibilidad, y, por otro, a hacer obligatorias, aun sin acuerdo de la comunidad, obras de este tipo solicitadas por propietarios siempre que su cuantía no exceda de determinados límites.

Así, la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley sobre Propiedad Horizontal, redujo aún más la mayoría de tres quintos establecida por la Ley 3/1990 para la adopción de acuerdos vinculados con la accesibilidad, al exigir para ellos solamente “el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación”, y computándose como voto favorable el de los propietarios ausentes, debidamente citados, que no

mostrasen su discrepancia con el acuerdo adoptado en el plazo de 30 días. Posteriormente, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, modificó nuevamente la Ley sobre Propiedad Horizontal para obligar a la comunidad de propietarios a la realización de obras de accesibilidad en elementos comunes a favor de personas con discapacidad con el límite de que tales mejoras no excediesen del importe de tres mensualidades, y estableciendo en caso contrario que únicamente serían exigibles si hubieran sido aprobadas por acuerdo con la mayoría correspondiente (disposición adicional tercera, que dio nueva redacción a los arts. 10 y 11 LPH). Ya en el año 2011, mediante la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, se estableció el carácter obligatorio para las comunidades de propietarios de financiar las reformas de accesibilidad en elementos comunes que no excediesen de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, con algunas excepciones vinculadas al coste de las obras y el nivel de ingresos de alguna de las unidades familiares propietarias de la comunidad, y aclarando que en caso de adopción válida de acuerdo la comunidad estaría en todo caso obligada al pago de los gastos originados, independientemente de su cuantía. Ese mismo año se aprobó además el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, en el que establecieron medidas de tipo urbanístico y de fomento dirigidas a obligar a las comunidades de propietarios, incluso a requerimiento de la Administración o mediante la ejecución subsidiaria de ésta, a realizar obras de accesibilidad (arts. 17 a 22). Por último, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, volvió a modificar la Ley sobre Propiedad Horizontal para suprimir las excepciones a la obligación de acometer y financiar obras de accesibilidad vinculadas a los ingresos de alguna de las unidades familiares afectadas establecidas por la Ley 26/2011 antes aludida, de modo que esas obras pasaron a ser obligatorias para la comunidad de propietarios siempre que su importe, descontadas subvenciones, no excediese de doce mensualidades de gastos comunes y manteniéndose en todo caso la obligación de atender a esos gastos, independientemente de su cuantía, si las obras fueran acordadas por las mayorías correspondientes (la STC 143/2017, de 14 de diciembre, declaró parcialmente inconstitucional esta Ley 8/2013 por razones competenciales, pero sin afectar al régimen de propiedad horizontal).

Esta evolución normativa pone de manifiesto una preocupación constante y la existencia de un problema no resuelto, agravado por el progresivo envejecimiento de la población. Se cumplen por tanto los requisitos del art. 86.1 CE y el recurso debe ser desestimado en este punto.

b) Del artículo tercero los recurrentes alegan que la reforma que el mismo lleva a cabo en los artículos 249, 440, 441, 549 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil descansa en una motivación “falsa”, en cuanto el Gobierno la justifica en la necesidad de “avanzar en el cumplimiento de nuestros compromisos con los acuerdos internacionales sobre derechos sociales”, y en particular con las recomendaciones efectuadas en el Dictamen del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de Naciones Unidas de 20 de junio de 2017, que instaba a España a “adoptar las medidas necesarias para superar los problemas de falta de coordinación entre las decisiones judiciales y las acciones de los servicios sociales en los procedimientos de desahucio de la vivienda habitual cuando afecta a hogares especialmente vulnerables” (exposición de motivos, apartado I), olvidando u omitiendo que esa adaptación ya se había llevado a cabo en la Ley 5/2018, de 11 de junio, examinada por el Tribunal Constitucional en STC 32/2019, de 28 de febrero. El Gobierno, por su parte, defiende que las reformas van más allá de las medidas aprobadas hasta la fecha y clarifican el procedimiento aportando mayor seguridad jurídica y mayor protección para las situaciones que demanden una mayor protección social.

Tal como está formulado, el motivo no puede ser acogido. Las reformas introducidas en el régimen de desahucios por falta de pago de arrendamientos respecto del sistema establecido en la Ley 5/2018 guardan la debida relación de congruencia con la situación de extraordinaria y urgente necesidad que se quiere revertir. A la comunicación a los servicios sociales ya presente en el art. 441.1 *bis* LEC, redactado por la Ley 5/2018, se añade ahora la suspensión obligatoria del procedimiento por tiempo de uno o tres meses, según el arrendador sea persona física o jurídica (nuevo art. 441.5). No es misión de este Tribunal comprobar o enjuiciar la utilidad o eficacia práctica de la reforma, o la suficiencia del régimen anterior. Solamente se nos plantea su “conexión de sentido” con la situación de extraordinaria y urgente necesidad previamente descrita (situación económica apurada, desprotección de arrendatarios y reducción de los desahucios practicados por este motivo). Y como esa conexión existe, el recurso debe ser desestimado en este punto.

c) La disposición adicional primera contra la que se dirige a continuación esta parte del recurso tiene el siguiente contenido:

“Disposición adicional primera. Medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler.

1. El Ministerio de Fomento pondrá en marcha las siguientes medidas para dinamizar la oferta de vivienda en alquiler:

a) Movilización de suelo público perteneciente a la Administración General del Estado y los organismos de ella dependientes, para la promoción de vivienda en alquiler social o asequible, mediante fórmulas de colaboración público-privadas.

b) Modulación de los instrumentos financieros del Plan Estatal de Vivienda con el fin de promover los mecanismos público-privados para atender las necesidades de alquiler social y asequible, particularmente mediante la cesión de derecho de superficie sobre suelo público.

c) Reorientación del Plan Estatal de Vivienda, que deberá apoyar exclusivamente el disfrute de vivienda en régimen de alquiler.

d) Acuerdos con las administraciones sectorialmente competentes para la agilización de las licencias urbanísticas, priorizando en las ayudas del Plan Estatal de Vivienda a aquellas que hayan alcanzado acuerdos de este tipo.

2. En el plazo de dos meses, el Ministerio presentará un informe a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, detallando las vías de cumplimiento del mandato contenido en esta Disposición adicional y plazos que se prevén a esos efectos. A partir de ese momento, en el mes de diciembre de cada año deberá presentar un informe a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos con los progresos obtenidos en términos de vivienda adicional puesta en el mercado en régimen de alquiler”.

Para los diputados recurrentes se trata de una disposición que contiene enunciados “genéricos” y “frases comunes”, pero no “medidas reales, efectivas, concretas y de aplicación inmediata” o “instantánea ejecución”, como correspondería a una norma de urgencia. En defensa de esta disposición, el abogado del Estado la vincula a la insuficiente oferta de viviendas en alquiler y a las actuaciones “por el lado de la oferta” con que se quieren complementar las medidas de protección de los arrendatarios contenidas en otros artículos del Real Decreto-ley. Por otra parte, su contenido impreciso – continúa – se justifica por su vocación esencialmente planificadora; y además, se trata de una norma eficaz desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley.

Nuestra doctrina ha dissociado, efectivamente, la inmediatez de la modificación normativa aprobada mediante Real Decreto-ley y la inmediatez de sus efectos, pues “no debe confundirse eficacia inmediata de la norma provisional con la ejecución instantánea de la misma. Sólo aquella

es un requisito ínsito en la definición constitucional del decreto-ley establecida en el art. 86.1 CE (...) en tanto que la celeridad de la completa ejecución estará en función de la naturaleza y complejidad de las propias medidas adoptadas en cada decreto-ley para hacer frente a la situación de urgencia” [SSTC 104/2015, de 28 de mayo, FJ 7 b); 93/2015, de 14 de mayo, FJ 7; y 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 6].

Ahora bien, debe partirse siempre de la necesidad de una norma con rango de ley y de la eficacia *ad extra* de las medidas contenidas en la norma, aunque ésta se demore por su propia naturaleza, por ejemplo, por tratarse de la norma legal habilitante que debe regir la aprobación futura de planes de reconversión industrial [STC 29/1986, de 20 de febrero, FJ 2 C)], o de la regulación de nuevas infraestructuras hidráulicas pendientes de ejecución (STC 237/2012, FJ 6) o de procedimientos administrativos que requieren determinados plazos para su tramitación y resolución (STC 93/2015, FJ 10).

Nada de esto sucede en el presente caso. El apartado 1 de la disposición adicional recurrida, al delimitar “de manera clara los cuatro ámbitos en los que debe centrarse el mencionado programa de medidas de impulso de la oferta” – por decirlo en palabras del abogado del Estado – se refiere “a la movilización de suelo público”, por una parte [apartado a)] y a modificaciones en el Plan Estatal de Vivienda, por otra [apartados b), c) y d)], además de aludir a la posible firma de “acuerdos” con otras administraciones [apartado d)].

El Gobierno no ha justificado la necesidad de acudir a un Real Decreto-ley para la adopción de unas medidas para cuya puesta en práctica, en principio, no se aprecia la exigencia de contar con la habilitación de una norma con rango de ley. En efecto, no se acredita que ninguna de esas actuaciones precise una norma con rango de ley (el vigente Plan Estatal de Vivienda se contiene en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo), ni desde luego la necesita la labor de estudio o planificación de reformas por la Administración, a la que se dirige la disposición, que es de eficacia puramente interna o doméstica.

Ciertamente, no existen en la Constitución de 1978 reservas de reglamento, como este Tribunal ha reiterado, lo cual implica que a la ley no le está vedada la regulación de materias atribuidas anteriormente al poder reglamentario (por todas, STC 87/2018, de 19 de julio, FJ 3). Ello nos ha llevado a reconocer “la aptitud del Decreto-ley para abordar una regulación que podría haberse incluido en una norma reglamentaria, siempre que la exigencia de sistematicidad en la

regulación de la materia haga aconsejable su regulación conjunta a través del Decreto-ley, pues lo que este Tribunal ha declarado inconstitucional, por contrario al art. 86.1, son las remisiones reglamentarias exclusivamente deslegalizadoras carentes de cualquier tipo de plazo [SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 6, y 29/1986, de 28 de febrero, FJ 2 c)], y no las habilitaciones reglamentarias relacionadas con cambios organizativos (STC 23/1993, de 13 de febrero, FJ 6) o necesarias, dada la imposibilidad técnica de proceder a una aplicación inmediata de los preceptos del decreto-ley” (STC 12/2015, de 5 de febrero, FJ 5). Profundizando en esta doctrina, debemos concluir que la utilización del decreto-ley solamente será constitucionalmente legítima si la norma reglamentaria no permite dar la respuesta urgente que requiere la situación que según el Gobierno es preciso resolver. Es decir, si de lo que se trata es de utilizar un Real Decreto-ley para ordenar una materia que antes era regulada por normas reglamentarias, la justificación del empleo de ese producto normativo impone al Gobierno la necesidad de razonar por qué esa regulación requería precisamente la elevación de ese rango en el momento en que se aprobó el Real Decreto-ley en cuestión.

Como en este caso no existe esa justificación, la disposición adicional primera no cumple con los requisitos del art. 86.1 CE para su aprobación por Real Decreto-ley, y por lo tanto debe ser declarada inconstitucional y nula.

d) La disposición adicional segunda tiene el siguiente tenor:

“Disposición adicional segunda. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

1. Para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal, se crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se ajustará a las siguientes reglas:

a) Se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General del Estado, a través de un procedimiento sujeto a los principios de transparencia y publicidad. La resolución por la que se determine el sistema de índices de referencia se publicará en el «Boletín Oficial del Estado». Contra la resolución por la que se apruebe el sistema de índices de referencia podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

b) Para la determinación del índice estatal se utilizarán los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el Catastro Inmobiliario, en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del

mercado del alquiler de vivienda. Anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas.

2. En sus respectivos ámbitos territoriales, las comunidades autónomas podrán definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda”.

Para los recurrentes, la norma no tiene “aplicación inmediata”, pues el sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda “se elaborará en el plazo de ocho meses” por la Administración General del Estado [apartado 1 a)], y además, es improcedente en cuanto que “es público y notorio que el control de precios o el establecimiento de índices de precios no contribuyen a mejorar el mercado del alquiler”, citando como prueba de ello las experiencias de Francia y Alemania. Por el contrario, el abogado del Estado sostiene que el conocimiento del funcionamiento del mercado del alquiler y su transparencia es requisito imprescindible para su adecuado funcionamiento, y además que la eficacia de la citada disposición es inmediata pues se produce con la entrada en vigor del Real Decreto-ley, al día siguiente de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado” según la disposición final tercera.

A este sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda sí es aplicable la jurisprudencia que no otorgaba cobertura a la anterior disposición adicional primera. Al contrario que esta última, el resultado de la habilitación conferida en esta disposición adicional segunda – el sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda que se apruebe – sí tiene eficacia *ad extra* “para el ejercicio de sus competencias [de las diferentes Administraciones] y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda”, como señala su apartado 2. Además de que no puede descartarse que se trate de criterios orientadores que puedan contribuir a ordenar el mercado de la vivienda. Desde este punto de vista, no puede negarse la conexión de este instrumento con la situación de extraordinaria y urgente necesidad previamente definida.

Es necesario reiterar que no es función de este Tribunal enjuiciar la eficacia o utilidad de las normas, sino que las mismas se mantengan dentro del marco de lo constitucionalmente admisible (*supra*, fundamento jurídico 4), y en concreto, de acuerdo con el motivo de impugnación aducido por la parte actora, su conexión de sentido con la situación de urgencia previamente definida. Y

como en el caso de esta disposición adicional segunda esa conexión existe el recurso contra ella debe ser desestimado.

d) Finalmente, esta parte del recurso termina con la impugnación de la disposición adicional tercera, que dice así:

“Disposición adicional tercera. Convenios en materia de infraestructuras.

A los efectos del artículo 49. h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, los convenios cuyo objeto sea la ejecución de infraestructuras de transporte terrestre, aéreo y marítimo tendrán la duración que corresponda al programa de ejecución o financiación de estas, que deberá incorporarse como anexo a la memoria justificativa del convenio, y cuyo plazo inicial no podrá superar los diez años. Las partes podrán acordar su prórroga, antes de la finalización del plazo final, por un período de hasta siete años adicionales”.

A juicio de la parte actora “se desconoce en qué medida” esta clase de convenios “puede bajar el precio del alquiler”: se trata de una norma cuya justificación “no es intuitiva” y además el Gobierno “no proporciona ninguna motivación al respecto”. Por el contrario, el abogado del Estado sostiene que la distribución demográfica de nuestro país se caracteriza por una importante concentración, de modo que la dotación de servicios e infraestructuras debe garantizar una “movilidad sostenible”, como ponen de manifiesto “diferentes documentos estratégicos como la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas y la propia Agenda Urbana Española, uno de cuyos objetivos es precisamente dotar a las ciudades de una oferta adecuada de vivienda a precios asequibles, atendiendo de manera específica al contrato del alquiler”.

Es una justificación deslizada ya en la memoria del análisis de impacto normativo, que se refiere a la finalidad de “facilitar el adecuado desarrollo de las actuaciones en [los convenios] incluidas, entre ellas las dirigidas a conectar las ciudades mejorando su accesibilidad”, pero que no es directamente perceptible ni, desde luego, instantánea o inmediata, de modo que no se justifica el desplazamiento de la potestad legislativa de las Cortes Generales (art. 66.2 CE), al no guardar la necesaria relación de conexión de sentido con la situación de extraordinaria y urgente necesidad previamente definida.

Procede, en lógica consecuencia, declarar la inconstitucionalidad y nulidad de esta disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 7/2019.

6. *Tercer motivo: vulneración de los límites materiales del decreto-ley por “afectar” (art. 86.1) al deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos del Título I de la Constitución (art. 31.1).*

El recurso se ciñe en este punto al artículo cuarto, apartados Uno y Tres, y artículo quinto del Real Decreto-ley 7/2019, que dicen:

“Artículo cuarto. Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 2 del artículo 63 queda redactado en los siguientes términos:

«2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común.

Las Administraciones Públicas y los entes u organismos a que se refiere el apartado anterior repercutirán la parte de la cuota líquida del impuesto que corresponda en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales, los cuales estarán obligados a soportar la repercusión. A tal efecto la cuota repercutible se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie utilizada y a la construcción directamente vinculada a cada arrendatario o cesionario del derecho de uso. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en el supuesto de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.»

(...)

Tres. Se introduce un nuevo apartado 6 en el artículo 74:

«6. Los ayuntamientos mediante ordenanza fiscal podrán establecer una bonificación de hasta el 95 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.»

(...)

Artículo quinto. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Se añade un apartado 26 en el artículo 45.IB) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, con la siguiente redacción:

«26. Los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.»».

Al entender de los recurrentes, se trata de modificaciones que afectan al “régimen general” o a los “elementos esenciales” de dos impuestos que ocupan una “posición central” en el sistema tributario, de modo que están vedadas al decreto-ley de acuerdo con el art. 86.1, citando al efecto la STC 73/2017, de 8 de junio, sobre el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público (“amnistía fiscal”). En cambio, el abogado del Estado argumenta que no se ha utilizado el decreto-ley para “establecer, crear o implantar un nuevo tributo, ni [para] determinar los elementos esenciales del mismo” teniendo en cuenta la doctrina constitucional sobre la materia que no veda cualquier regulación tributaria al decreto-ley.

Las modificaciones introducidas suponen, en primer lugar, exceptuar de la obligación de repercutir la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a los entes públicos cuando sean arrendadores de una vivienda en régimen de renta limitada; en segundo lugar, habilitar a los entes locales a establecer una bonificación del 95 por 100 del mismo impuesto para bienes inmuebles destinados a alquiler con renta limitada; y en tercer lugar, declarar exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), en sus tres modalidades, a los arrendamientos de vivienda.

De acuerdo con nuestra doctrina, el decreto-ley no tiene vedada cualquier modificación que afecte a normas tributarias, sino solamente aquellas “que, por su entidad cualitativa o cuantitativa, altere[n] sensiblemente la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario”, para lo cual “es preciso tener en cuenta, en cada caso, en qué tributo concreto incide el decreto-ley —constatando su naturaleza, estructura y la función que cumple dentro del conjunto del sistema tributario, así como el grado o medida en que interviene el principio de capacidad económica—, qué elementos del mismo —esenciales o no— resultan alterados por este excepcional modo de producción normativa y, en fin, cuál es la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate” (STC 73/2017, citada por los recurrentes, FJ 2).

En las sentencias dictadas hasta la fecha, este Tribunal ha considerado vedadas las modificaciones “sustanciales” del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), por tratarse de “uno de los pilares estructurales de nuestro sistema tributario” [SSTC 182/1997, de 28

de octubre, FJ 9; 189/2005, de 7 de julio, FJ 8; y 19/2012, de 15 de febrero, FJ 3 d), entre otras]. La STC 73/2017, FFJJ 3 y 4, ha extendido esta doctrina, además de al IRPF, al Impuesto sobre Sociedades (IS) y al Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) como “apéndice” o “complemento” de los anteriores. En cambio, hemos declarado que no conculca los límites del art. 86.1 CE la modificación por Real Decreto-ley del tipo de gravamen de impuestos especiales sobre el consumo, puesto que estos impuestos, “lejos de configurarse [cada uno de ellos] como un tributo global sobre la renta o sobre el consumo, grava una específica manifestación de capacidad económica”, de modo que esa modificación parcial “no ha provocado un cambio sustancial de la posición de los ciudadanos en el conjunto del sistema tributario” (STC 137/2003, de 3 de julio, FJ 7, para el impuesto sobre determinados medios de transporte, y STC 108/2004, de 30 de junio, FJ 8, para el impuesto especial sobre el alcohol y bebidas derivadas). De la misma manera, hemos considerado que tampoco vulnera los límites del art. 86.1 CE la reducción de la base imponible para determinadas adquisiciones gravadas por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, que “a diferencia del impuesto sobre la renta de las personas físicas, no se configura como un tributo global sobre la renta o sobre el consumo, sino que se limita a gravar una manifestación concreta de capacidad económica”, al no poderse afirmar que “repercute sensiblemente en el criterio de reparto de la carga tributaria entre los contribuyentes” (STC 189/2005, de 7 de julio, FJ 8).

Pues bien, aun cuando se aceptara que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados son, como el IRPF, IS e IRNR, pilares estructurales del sistema tributario, las modificaciones efectuadas en los mismos por los preceptos impugnados no son de alcance general, ni alteran sustancialmente la posición de los contribuyentes frente a esos impuestos ni en el conjunto del sistema tributario, sino que se limitan a introducir correcciones parciales en la forma de tributar operaciones singulares de entre las muchas que quedan sujetas a los impuestos afectados, que son concretamente aquéllas que se quieren proteger por el Real Decreto-ley: el alquiler de viviendas. Y en el caso del IBI, además, no todas ellas, sino solo las de renta limitada.

Consecuentemente, no puede trasladarse a este supuesto la doctrina establecida para elevaciones del tipo de gravamen del IRPF (STC 182/1997), o de su base imponible (STC 189/2005), o para regularizaciones extraordinarias, a tipo reducido y sin recargos ni sanciones, de los impuestos sobre la renta de personas físicas y jurídicas señalados (STC 73/2017).

El recurso, por tanto, debe ser desestimado en este punto.

Fallo

En atención a todo lo expuesto, el Tribunal Constitucional, por la autoridad que le confiere la Constitución de la Nación española, ha decidido:

1º Estimar en parte el presente recurso de inconstitucionalidad y, en su virtud, declarar inconstitucionales y nulos los siguientes preceptos del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: la disposición adicional primera y la disposición adicional tercera.

2º Desestimar el recurso en todo lo demás.

Publíquese esta Sentencia en el “Boletín Oficial del Estado”.

Dada en Madrid, a veintiocho de enero de dos mil veinte.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	23
PARTE PRIMERA.	26
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	26
Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.	26
Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	26
1. Diferencias entre el Decreto-ley 7/2019 y el anterior Real Decreto-ley 21/2018.	27
a. Tabla comparativa texto anterior y el RD Ley 7/2019	27
b. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto 7/2019	41
c. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto Ley 7/2019	56
2. Exposición de Motivos	58
a. Normativa por la que se regulan los arrendamientos de vivienda	59
b. Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos	59
c. Relación de los arrendamientos urbanos con el Registro de la Propiedad.	60
Supresión de la necesidad de inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, para que produzca efectos respecto de terceros	60
Efectos frente a terceros que hayan inscrito.	60
Duración del contrato sobre finca no inscrita.	61
Prórroga en caso de arrendamiento inscrito.	61
3. Duración mínima de los arrendamientos de vivienda.	61
Duración de los contratos de arrendamiento de vivienda y de sus prórrogas	62
4. Prórroga del contrato.	63
Denegación de la prórroga por necesidad del arrendador persona física	63
5. Resolución del derecho del arrendador.	63
6. Enajenación de la vivienda arrendada.	64
7. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	65
Imposibilidad de excluir la subrogación mortis causa en arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad o afecte a menores de edad, personas con discapacidad o mayores de 65 años	65
8. Actualización de la renta.	66
a. La limitación en la actualización de la renta	66
b. El pacto para la elevación de la renta por mejoras	66
c. La atribución de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato al arrendador persona jurídica	67
9. Gastos de formalización y otros.	67
10. Derecho de adquisición preferente.	68
El derecho de adquisición preferente a favor de las Administraciones Públicas	68
11. Fianza.	68
Los nuevos límites a las fianzas y garantías adicionales	69
12. Contratos anteriores.	69
13. Medidas para estimular la oferta de alquiler.	70
14. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.	70
TALLER DE TRABAJO	72



Precaución ante cláusulas nulas en los contratos de arrendamiento de vivienda	72
1. Transferencia de responsabilidad al arrendatario respecto a los gastos de conservación de la vivienda.	72
2. Libre acceso del arrendador a la vivienda arrendada.	72
3. Cláusulas que penalizan económicamente al arrendatario si no permanece en la vivienda al menos un año.	72
4. Denegación de la posibilidad de extender la duración del contrato al plazo de prórroga legal regulado en la LAU.	73
5. Exigir el pago de rentas por adelantado.	73
TALLER DE TRABAJO	74
La prórroga del contrato de alquiler de vivienda.	74
Soluciones prácticas a la aplicación del Artículo 10 de la LAU tras la reforma del R.D.-ley 7/2019.	74
Contratos de arrendamiento a partir del 6 de Marzo de 2019.	74
Contratos de arrendamientos entre el 22-1-2019 y el 6-3-2019	76
Contratos de arrendamiento entre el 19-12-2018 y el 22-1-2019	78
Contratos de arrendamiento entre el 6-6-2013 y el 18-12-2018	80
Contratos de arrendamiento entre el 1-1-1995 y el 5-6-2013	82
FORMULARIOS	84
Modelos de contrato de alquiler de vivienda adaptado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	84
Modelo a	84
PRIMERO.- REGULACION.-	85
SEGUNDO.- OBJETO.-	85
TERCERO.- DURACION.-	86
CUARTO.- PRÓRROGA.-	86
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.-	87
SEXTO.- FORMA DE PAGO.-	87
SÉPTIMO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-	87
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-	88
NOVENO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-	88
DECIMO.- OBRAS.-	89
DECIMOPRIMERO.- CONSERVACIÓN.-	90
DECIMOSEGUNDO.- SUMINISTROS.-	90
DECIMOTERCERO.- FIANZA.-	90
DECIMOCUARTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-	91
DECIMOQUINTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-	91
DECIMOSEXTO.- JURISDICCION.-	91
DECIMOSÉPTIMO.- NOTIFICACIONES.-	91
DECIMOOCCTAVO.- AVALISTA.-	92
DECIMONOVENO.- ACEPTACIÓN.-	92
Modelo b	93
Primera. Regulación	94
Segunda. Objeto y entrega de la posesión.	94
Tercera. Plazo de duración	95
Cuarta. Facultad de recuperar la vivienda por parte del arrendador	95
Quinta. Desistimiento por parte del arrendatario	95
Sexta. Prórroga tácita	96
Séptima. Renta	96
Octava. Actualización de la renta.	96
Novena. Gastos y servicios	97
Décima. Fianza	97
Undécima. Conservación de la vivienda	98
Duodécima. Obras del arrendatario	98
Décimo tercera. Cesión y subarriendo	98



Décimo cuarta. Resolución del contrato	99
Décimo quinta. Resolución de conflictos	99
Modelo c	100
PRIMERA. -LEGISLACIÓN APLICABLE.	101
SEGUNDA. -OBJETO.	101
TERCERA. -DESTINO.	102
CUARTA. -DURACIÓN DEL CONTRATO.	102
QUINTA. -PRÓRROGA NECESARIA.	102
SEXTA. - RENTA.	103
SÉPTIMA. -REVISIÓN DE LA RENTA.	103
OCTAVA. -OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.	103
NOVENA. -OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.	104
DÉCIMA. -GASTOS	105
UNDÉCIMA. -INTERESES DE DEMORA.	105
DUODÉCIMA. -FIANZA.	105
DECIMOTERCERA. -GARANTÍAS ADICIONALES.	105
DECIMOCUARTA. - CONSERVACIÓN, MEJORA, OBRAS Y HABITABILIDAD.	106
DECIMOQUINTA. -DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.	106
DECIMOSEXTA. -CESIÓN Y SUBARRIENDO.	106
DECIMOCTAVA. -RESPONSABILIDAD.	107
DECIMONOVENA. -AVALISTA	107
VIGÉSIMA. -NOTIFICACIONES.	107
VIGÉSIMA PRIMERA. - JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES.	108
VIGÉSIMA SEGUNDA. - ACEPTACIÓN.	108

PARTE SEGUNDA. 109

Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 109

Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019. 109

Capítulo 2. Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019. 109

1. Normas afectadas. 109
• Ley de Arrendamientos Urbanos 109
• Ley de Propiedad Horizontal 109
• Ley de Enjuiciamiento Civil 109
• Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y, 109
• Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados 109
2. Exenciones de la Ley de arrendamientos urbanos. 110
a. Arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. 110
b. Arrendamiento de viviendas turísticas. 110
3. Ampliación de plazos del arrendamiento de vivienda. 110
4. Prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda. 113
5. Derecho de tanteo del arrendatario en caso de una eventual venta de la vivienda. 115
6. Fianza. 116
7. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica. 117
8. Impuestos. IBI. 119
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados. 120
Exención del IBI por arrendadores públicos. 120



9. Régimen transitorio.	123
10. Duración de los contratos de alquiler según su fecha de celebración.	123
a. Contratos celebrados a partir del 19 de Diciembre de 2018, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	123
b. Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 19 de Diciembre de 2018	124
c. Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013	125
d. Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994.	126
e. Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua")	126
TALLER DE TRABAJO	128
Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	128
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	129
Exención del IBI por arrendadores públicos.	129
TALLER DE TRABAJO	133
Consecuencias de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	133
El Congreso de los Diputados no convalidó el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	133
1. ¿Qué sucede con los contratos de alquiler una vez rechazado el decreto de la Vivienda en el Congreso?	133
• Aunque el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler no fue convalidado por el Congreso de los Diputados, todos los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados durante su vigencia (desde el 19 de Diciembre de 2018 hasta que se publique su derogación) quedarán inalterados, a pesar de que el Congreso de los Diputados no haya convalidado el Real Decreto-ley 21/2018.	133
• Salvo esta excepción, dejarán de estar en vigor medidas como la ampliación de la prórroga de los contratos de alquiler de tres a cinco años.	133
2. Con la derogación desaparece la prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades) vuelve a 3.	134
3. El truco que estaba aplicando algunos arrendadores para evitar esta prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades).	134
4. Fianzas y garantías adicionales. El aval vuelve a ser ilimitado.	134
5. Honorarios, gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.	134
6. Medidas fiscales. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).	135
7. Viviendas de uso turístico.	135
8. Actualización de la renta.	135
FORMULARIOS	136
Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda adaptado a la reforma del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	136
PRIMERO.- REGULACION.- Real Decreto-ley 21/2018	137
SEGUNDO.- OBJETO.-	137
TERCERO.- DURACION.-	138
CINCO AÑOS SI ES PERSONA FÍSICA Y SIETE SI EL ARRENDADOR FUERA PERSONA JURÍDICA.	138
CUARTO.- PRÓRROGA.-	138



TRES AÑOS	138
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN.-	139
SEXTO.- FORMA DE PAGO.-	139
SÉPTIMO.-IMPUESTOS.-	139
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-	139
NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-	140
DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-	141
DECIMOPRIMERO.- OBRAS.-	142
DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.-	142
DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.-	143
DECIMOCUARTO.- FIANZA.-	143
DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.-	143
DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-	144
DECIMOSÉPTIMO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.-	144
DECIMOCTAVO.- JURISDICCIÓN.-	144
DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.-	144
VIGÉSIMO.- AVALISTA.-	144
PARTE TERCERA.	146
El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.	146
El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013 anteriores al 19 de Diciembre de 2018 y posteriores al 23 de enero de 2019.	146
Capítulo 3. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013 anteriores al 19 de Diciembre de 2018 y posteriores al 23 de enero de 2019.	146
1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas	146
a. Flexibiliza el mercado del alquiler.	147
b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler.	148
TALLER DE TRABAJO	155
Acción de desahucio y reclamación de rentas.	155
1. Acción de desahucio y reclamación de rentas.	155
2. Voluntad de las partes (artículo 4).	157
3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5).	158
4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1).	158
a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas.	160
b. Inscripción en el Registro de la Propiedad.	160
5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9).	161
Recuperación de la vivienda por parte del arrendador	162
6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10).	163
7. Desistimiento del contrato (artículo 11).	163
8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13).	164
Usufructuario y superficiario	164
9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14)	165
10. Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)	165



11. Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).	166
12. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17).	166
13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18)	167
14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19).	168
15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20).	168
16. Obras del arrendatario (artículo 23).	169
17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24).	169
18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25).	170
19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27).	170
20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35)	171
21. Fianza (artículo 36)	171
22. Fondos Sociales de Viviendas ("FSV")	172
23. Régimen transitorio.	172
TALLER DE TRABAJO	174
El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.	174
1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas.	174
2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales.	174
3. Validez de pactos.	174
a. Validez del pacto de arbitraje.	174
b. Validez del pacto de notificación electrónica.	175
c. Garantías de cumplimiento de pago.	175
4. Clases de arrendamientos	175
a. Arrendamiento de vivienda	175
b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda	175
c. Arrendamientos excluidos	175
1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias.	175
2. Viviendas de uso turístico.	176
5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos.	176
a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable.	176
b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario	176
c. Ventajas para el arrendador	177
d. Ventajas para el arrendatario	177
6. Duración del contrato	177
a. Prórroga hasta 3 años.	177
b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda.	177
c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda.	178
7. La renta	178
a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes.	178
b. Lugar y modo de pago.	178
c. El recibo de pago	179
d. Actualización de la renta	179
1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente	



anteriores a la fecha de cada actualización	179
2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes.	180
e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC	180
f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	181
g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras	181
8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas.	181
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos)	181
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas)	182
9. La fianza	182
a. Actualización de la fianza	182
b. Restitución de la fianza	183
c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma.	183
d. Devolución del depósito de fianza.	183
10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas.	184
Resolución del contrato.	184
11. Finalización del contrato de arrendamiento de arrendamiento de vivienda a instancias del arrendatario.	184
a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo.	184
b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes.	185
12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.	185
13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	185
14. Causas de resolución del contrato para el arrendador.	186
a. Falta de pago de la renta	186
b. Falta del pago de la fianza o de su actualización.	186
c. Subarriendo o concesión no consentidos.	186
d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas.	186
e. Actividades molestas.	186
f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.	186
g. Daños en el inmueble.	186
15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	187
a. Falta de reparaciones necesarias.	187
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.	187
16. Causas de extinción del contrato	187
17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación.	187
18. Enajenación de la vivienda arrendada.	187
19. Régimen de obras	188
a. Obras a cargo del arrendador	188
1. Obras de conservación y reparación	188
2. Obras de mejora	189
b. Obras a cargo del arrendatario	190
1. Las obras de reparación o conservación urgentes.	190
2. Las pequeñas reparaciones.	190
3. Obras de reparación urgente	191
4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años	192
20. Derecho de adquisición preferente	192
a. Renuncia pactada en el contrato.	192
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato.	193
21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga?	193
22. El esperado registro de sentencias firmes de impagos	194



23. Acreditación del certificado energético. _____	195
TALLER DE TRABAJO _____	196
Los contratos de arrendamiento de vivienda _____	196
1. Tipos de arrendamiento de vivienda _____	196
2. Precauciones antes de contratar. _____	196
3. El contrato _____	196
Formalización del contrato. _____	197
Duración del contrato (plazo mínimo). _____	197
Prórroga del contrato. _____	197
Desistimiento del contrato. _____	197
Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. _____	197
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario. _____	197
Muerte del arrendatario (subrogación). _____	197
Resolución del derecho del arrendador. _____	197
Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada). _____	197
Enajenación de la vivienda arrendada. _____	197
La cesión y el subarriendo. _____	197
Extinción o fin del contrato _____	197
4. La renta. Otros gastos. La fianza _____	197
Actualización de la renta. _____	197
Elevación de la renta por mejoras. _____	197
Gastos. _____	197
La fianza. _____	197
Vivienda sin muebles un mes de fianza. _____	197
Vivienda amueblada dos meses de fianza. _____	197
5. Obras _____	197
Obras de conservación de la vivienda arrendada. _____	198
Obras de mejora de la vivienda. _____	198
Obras del arrendatario. _____	198
Arrendatarios con discapacidad. _____	198
TALLER DE TRABAJO _____	213
Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013 _____	213
1. Una regulación para los arrendamientos de vivienda concertados antes del 6 de junio de 2013 y otra para los concertados con posterioridad a esta fecha. _____	213
2. Modificaciones de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, reforma de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. _____	214
TALLER DE TRABAJO _____	217
Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013. _____	217
1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013? _____	217
2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda? _____	218
3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda? _____	219
4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda? _____	220
TALLER DE TRABAJO _____	223
Tabla de equivalencias de la Ley de arrendamientos urbanos tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (Comparación entre texto antiguo y actualizado). _____	223
TALLER DE TRABAJO _____	295



Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda. _____	295
1. Permanencia en la vivienda. _____	295
2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada. _____	295
3. La prórroga del alquiler. _____	296
TALLER DE TRABAJO _____	297
Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma. _____	297
TALLER DE TRABAJO _____	302
El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges. _____	302
TALLER DE TRABAJO _____	305
El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses. _____	305
TALLER DE TRABAJO _____	308
La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad. _____	308
TALLER DE TRABAJO _____	310
¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad? _____	310
TALLER DE TRABAJO _____	312
La resolución del contrato de arrendamiento _____	312
TALLER DE TRABAJO _____	314
Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas. _____	314
TALLER DE TRABAJO _____	316
Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos. _____	316
TALLER DE TRABAJO. _____	318
La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU _____	318
TALLER DE TRABAJO _____	328
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 _____	328
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato. _____	328
TALLER DE TRABAJO _____	331
Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española _____	331
1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015 _____	331
2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013 _____	332
3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013 _____	332
TALLER DE TRABAJO _____	333
La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario. _____	333
1. Cesión y subarriendo. _____	333
2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario. _____	333
3. Obras previstas. _____	334



4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años.	334
TALLER DE TRABAJO	335
Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas.	335
1. Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas.	335
Duración del contrato.	335
Causa de necesidad del arrendador.	335
Desistimiento voluntario del arrendatario.	335
Derecho de subrogación.	336
Renta.	336
Gastos de la comunidad de vecinos.	336
Obras de conservación.	337
Derecho de tanteo y retracto.	337
2. Cláusulas válidas para el arrendatario.	337
Cesión o subarriendo.	337
Obras de conservación.	338
Fianza.	338
TALLER DE TRABAJO	339
Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda.	339
1. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.	339
2. Fallecimiento del arrendatario.	340
3. Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario.	340
4. Extinción del de alquiler de vivienda.	342
TALLER DE TRABAJO	343
Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda.	343
TALLER DE TRABAJO	344
¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato?	344
TALLER DE TRABAJO	346
¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda?	346
TALLER DE TRABAJO	348
¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda?	348
TALLER DE TRABAJO	349
¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda?	349
TALLER DE TRABAJO	351
El esperado registro de sentencias firmes de impagados	351
TALLER DE TRABAJO	352
Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas.	352
1. La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador en caso de impago del arrendatario.	352



2. Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda. _____	352
3. El precio de la póliza. _____	353
4. Garantía cubierta. _____	353
5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas. _____	354
TALLER DE TRABAJO _____	384
Precauciones ante el impago de los arrendatarios. _____	384
1. El seguro de alquiler de vivienda. _____	384
2. El aval bancario. _____	384
3. Rentas por adelantado. _____	384
4. Fiador _____	384
TALLER DE TRABAJO _____	386
El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato. _____	386
TALLER DE TRABAJO _____	387
Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda _____	387
1. El certificado energético _____	387
2. Cédula de habitabilidad _____	387
3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral). _____	388
TALLER DE TRABAJO _____	389
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____	389
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	390
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	390
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____	390
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____	390
5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____	391
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____	399
TALLER DE TRABAJO _____	404
La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____	404
1. Ámbito de aplicación _____	404
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____	404
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____	404
4. ¿Quién solicita el Certificado? _____	404
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____	404
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____	404
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____	404
8. Infracciones y sanciones. _____	404
CHECK-LIST _____	412



Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.	412
¿Cuándo entró en vigor la Ley?	413
¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU?	413
Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas.	413
Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo.	414
Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad.	414
Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas.	414
a. Prórroga forzosa	415
b. Prórrogas tácitas	415
c. Arrendamientos no inscritos	415
Desistimiento del contrato.	415
Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada.	416
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.	416
Pago de la renta en especie.	416
Actualización del alquiler.	417
Derecho de adquisición preferente.	417
Resolución del contrato por falta de pago.	417
¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio?	417
PARTE CUARTA	419
Formularios. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda adaptados a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.	419
1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda.	420
2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas.	422
Arrendamiento de vivienda	423
Finca objeto de arrendamiento	424
Estado de la vivienda y entrega de llaves.	424
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU	425
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU	425
Cesión del contrato y subarriendo: autorización	425
Cesión del contrato	425
Subarriendo	425
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU	426
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU	426
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU	427
Determinación de la renta, art. 17 LAU	427
Determinación de la renta, art. 17 LAU	428
Actualización de la renta, art. 18 LAU	428
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	429
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	429
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU	429
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU	429
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU	430
Obras del arrendatario, art. 23 LAU	431
Obras del arrendatario, art. 23 LAU	431
Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU	432
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU	432
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU	433
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU	433
Fianza, art. 36 LAU	433
Garantía del cumplimiento por el arrendatario.	434
Intereses de demora	434
Penalización por impago.	434



Responsabilidad y seguro. _____	435
Régimen jurídico aplicable. _____	435
Jurisdicción de tribunales. _____	435
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____	436
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____	436
Protección de datos de carácter personal. _____	437
3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda. _____	438
Modelo a _____	438
Arrendamiento de vivienda. _____	438
Finca objeto de arrendamiento. _____	439
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____	439
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____	439
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	440
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____	440
Fianza, art. 36 LAU _____	440
Régimen jurídico aplicable. _____	440
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____	441
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____	441
Modelo b _____	443
Modelo c _____	446
Modelo d _____	453
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves, art. 23 LAU _____	463
Modelo f _____	465
Modelo g _____	476
4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos. _____	482
Modelo a _____	482
Modelo b _____	488
Modelo c _____	492
Modelo d _____	500
Modelo e _____	505
5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada. _____	510
6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada. _____	513
Modelo a _____	513
Modelo b _____	516
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIO Modelo c _____	519
Modelo c _____	520
7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula. _____	524
8. Recibo de fianza _____	525
9. Recibo de primera mensualidad. _____	526
10. Notificaciones de obras. _____	527
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente. _____	527
b. Solicitud de autorización para hacer obras _____	529
11. Actualización de la renta _____	530
a. Modelo de notificación al arrendatario de la actualización de la renta _____	530
b. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC. _____	531
12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador. _____	533
a. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento. _____	533
b. Solicitud de desalojo por necesidad de ocupación _____	535
c. Resolución del contrato de arrendamiento y pacto con el mobiliario aportado por el arrendatario. _____	536
d. Comunicación de no procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda. _____	538



13. Requerimiento de pago de renta.	540
a. Requerimiento de pago de la renta.	540
b. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades. Arrendatario moroso	541
14. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento	543
15. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves.	545
16. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato.	548
17. Comunicación de desistimiento de contrato de arrendamiento de vivienda	550
18. Subrogación por fallecimiento	551
19. Modelo de acuerdo de terminación con liquidación de fianza	552
PRIMERO.- OBJETO	552
SEGUNDO.- REVISIÓN DEL INMUEBLE (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)	553
No hay desperfectos.	553
Hay desperfectos.	553
TERCERO.- LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES	553
3.1 Importes en poder del Arrendador.	553
3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento.	553
Recibos de renta pendientes.	554
Desperfectos.	554
Pago de suministros.	554
Indemnización por desistimiento anticipado.	555
CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO	555
20. Acuerdo de terminación de arrendamiento con retención.	557
PRIMERO.- OBJETO	557
SEGUNDO.- REVISIÓN DEL INMUEBLE (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)	558
No hay desperfectos.	558
Hay desperfectos.	558
TERCERO.- LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES	558
3.1 Importes en poder del Arrendador.	558
3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento.	558
Recibos de renta pendientes.	558
Desperfectos.	559
Pago de suministros.	559
Indemnización por desistimiento anticipado	559
3.3 Liquidación parcial de las obligaciones y retención del remanente.	560
3.4 Liquidación definitiva de las obligaciones.	560
CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO	560
QUINTO.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)	560
Mediación.	560
Arbitraje.	561
Jurisdicción civil.	561
Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013.	562
A. NOTIFICACIONES DE PLAZO.	562
1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador.	562
2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario.	564
Modelo a	564
Modelo b	566
Modelo c	567
3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda.	568



4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento. _____	569
5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato. _____	571
6. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento. _____	572
7. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento. _____	573
B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA. _____	574
1. Notificación de requerimiento de pago (morosidad). _____	574
2. Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC. _____	576
Modelo a. _____	576
Modelo b. _____	578
Modelo c. _____	579
Modelo d. _____	580
3. Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza. _____	581
4. Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono. _____	584
5. Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler. _____	586
6. Modelo de burofax de requerimiento de pago. _____	589
7. Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario. _____	590
C. NOTIFICACIONES DE OBRAS. _____	591
1. Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora. _____	591
2. Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador. _____	593
3. Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario. _____	594
4. Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes. _____	595
5. Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda. _____	597
6. Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador. _____	598
7. Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda. _____	599
8. Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra. _____	600
9. Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. _____	601
10. Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. _____	602
11. Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada. _____	603
D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS. _____	605
1. Modelo de reserva de arrendamiento. _____	605
2. Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. _____	612



PARTE QUINTA.	614
El arrendamiento de vivienda en contratos anteriores al 6 de junio de 2013. (Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)	614
Capítulo 4. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.	614
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas	614
Régimen transitorio.	614
1. Introducción	615
2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella	615
3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable	616
<i>a. El arrendamiento de vivienda</i>	616
<i>b. La vivienda amueblada</i>	616
<i>c. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda</i>	616
<i>d. El arriendo de vivienda suntuaria</i>	617
<i>e. Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU</i>	617
4. Plazos.	618
5. Arrendamientos anuales	620
6. Cómputo del plazo	620
7. Prórroga del contrato	620
8. Tácita reconducción	621
9. Desistimiento	622
10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario.	623
11. Resolución del derecho del arrendador	625
<i>a. Arrendamiento concertado por el propietario</i>	626
<i>b. Retracto convencional</i>	627
<i>c. Sustitución fideicomisaria</i>	627
<i>d. Enajenación forzosa.</i>	627
<i>e. Opción</i>	629
<i>f. Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título</i>	631
<i>g. Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador.</i>	633
12. Enajenación de la vivienda arrendada	634
13. El pacto de extinción por venta	635
14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario	636
15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación	637
<i>a. Plazo para la subrogación</i>	638
<i>b. Pacto de no subrogación</i>	638
16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario	640
17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario	642
<i>a. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario</i>	642
<i>b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</i>	644
18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada	644
19. Derecho de adquisición preferente	646
<i>a. Derecho de tanteo</i>	648



<i>b. Derecho de retracto</i>	649
<i>c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto</i>	650
20. Inscripción en el registro de la propiedad	650
21. Obligaciones del arrendatario	651
22. Comunicación al arrendador	651
23. Responsabilidad por el daño causado	652
24. Soportar la ejecución de la obra	653
25. Reparaciones menores	653
26. Obligaciones del arrendador	653
27. Límite de la obligación para el arrendador	654
28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra	654
29. Pactos de ejecución.	655
30. Obras de mejora	655
31. Obligaciones del arrendatario	655
32. Obligaciones del arrendador	656
33. Efectos	656
34. Reducción de la renta	657
35. Obras del arrendatario	657
<i>a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador</i>	658
<i>b. Modificación de la configuración de la vivienda</i>	659
<i>c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca</i>	659
<i>d. Arrendatarios con minusvalía</i>	660
<i>e. Reposición de la vivienda al estado anterior</i>	661
36. Cesión del contrato y subarriendo.	661
37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.	665
38. Actualización de la renta	667
39. Elevación de la renta por mejoras.	671
40. Cuantía de la elevación	672
41. Supuestos de elevación de la renta	672
42. Momento de la elevación	672
43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario	673
44. Gastos generales: requisitos para su repercusión	674
<i>a. Gastos generales y de servicios individuales</i>	674
<i>b. Recibo de pago</i>	675
<i>c. Oposición del arrendatario</i>	676
45. Servicios individuales	676
46. Responsables del pago de la renta	676
47. Problemática en materia de fianzas.	676
<i>¿Qué es la fianza?</i>	676
<i>a. Personas no obligadas a prestar fianza</i>	677
<i>b. Depósito</i>	677
<i>c. Actualización</i>	678
<i>d. Restitución</i>	678
<i>e. Garantías adicionales</i>	679



48. Arrendamientos para los que se exige fianza	679
49. Cuantía de la fianza	679
50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?	682
51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?	684
52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.	684
<i>a. Graduación de sanciones</i>	684
<i>b. Competencias</i>	684
53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda	687
54. Efectos de la suspensión	688
55. Desistimiento.	688
56. Resolución por incumplimiento	688
57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.	689
<i>a. Falta de pago de la renta</i>	689
<i>b. Subarriendo o cesión incontinentes</i>	690
<i>c. Daños causados dolosamente y obras incontinentes</i>	690
<i>d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.</i>	690
<i>e. Destino de la vivienda a otros usos</i>	690
<i>f. Facultades del arrendatario</i>	691
58. Extinción del arrendamiento	692
TALLER DE TRABAJO	693
El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013.	693
(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas)	694
Tipos de arrendamientos.	694
Duración del contrato	694
• Prórrogas del Contrato.	694
• Finalizar el contrato de arrendamiento	694
• Como no se debe comunicar la no renovación del contrato	694
• Desistimiento del Contrato.	694
• Subrogación en caso de muerte.	694
La renta	694
• Lugar y procedimiento.	694
• El recibo de pago.	694
• Actualización de la renta.	694
• Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento.	694
• Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC.	694
• Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	694
• Gastos de la vivienda.	694
• Gastos generales o no individualizables.	694
• Gastos individualizables.	694
La fianza	694
• Actualización de la fianza.	694
• Restitución de la fianza.	694
• Depósito de la fianza.	694
• Devolución del depósito.	694
Suspensión, resolución y extinción del contrato.	694
• Causas de resolución del contrato para el propietario.	694
• Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	694
• Causas de extinción del contrato.	694
• Suspensión del contrato por obras de conservación.	694
Régimen de obras	694



• Obras a cargo del propietario. _____	694
• Obras de conservación y reparación. _____	695
• Obras de mejora. _____	695
• Obras a cargo del arrendatario. _____	695
• Obras de reparación urgente. _____	695
Derecho de adquisición preferente _____	695
PARTE SEXTA _____	726
Esquemas. Tablas comparativas. _____	726
Capítulo 5. Esquemas. Tablas comparativas de las diferentes legislaciones de arrendamientos. _____	726
Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de Marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con entrada en vigor el 6 de Marzo de 2019. _____	726
Contratos celebrados a partir del 6 de Marzo de 2019, fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____	726
Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 6 de Marzo de 2019 _____	728
Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013 _____	728
Ejemplo de denegación de prórroga _____	728
Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994 _____	729
Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua") _____	729
TALLER DE TRABAJO _____	731
Tablas comparativas. _____	731
Contratos anteriores al 9/05/1985 (Decreto 4104/1964) _____	731
Contratos celebrados a partir del 9/05/1985, fecha de entrada en vigor de la LAU (Decreto Boyer) _____	731
Contratos celebrados desde la entrada en vigor de la LAU 1994, el 1/05/1995 (Ley 29/1994) _____	731
Contratos celebrados del 6/06/2013 al 18/12/2018 y del 23/01/2019 al 5/03/2019 (Ley 4/2013) _____	731
Contratos celebrados entre el 19 /12/2018 y el 22 /01/2019 (RD-ley 21/2018) _____	731
Contratos celebrados a partir del 6 de marzo de 2019 (RD-ley 7/2019) _____	731
PARTE SÉPTIMA _____	742
Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____	742
Capítulo 6. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas. _____	742
PARTE OCTAVA _____	751
Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____	751
Capítulo 7. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas _____	751
1. El seguro de impago de alquiler de viviendas. _____	751
2. Ventajas del seguro protección alquiler. _____	752
TALLER DE TRABAJO _____	753
Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler. _____	753
TALLER DE TRABAJO _____	754
Modelo de póliza de seguro protección alquiler. _____	754



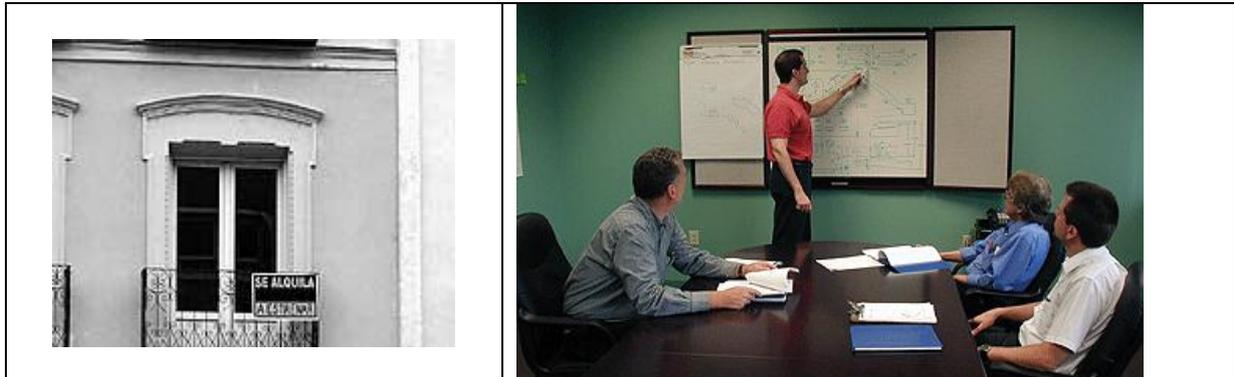
Condiciones generales del seguro de protección de alquileres. _____	754
PARTE NOVENA _____	777
Aspectos fiscales. _____	777
Capítulo 8. Tributación del arrendamiento de vivienda. _____	777
1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF. _____	777
Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015. _____	778
2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), _____	779
a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda. _____	779
b. Sujeto pasivo. El arrendatario. _____	780
c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda. _____	780
d. Cuota tributaria. _____	780
TALLER DE TRABAJO _____	781
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	781
1. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados _____	781
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados. _____	781
2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) _____	782
Exención del IBI por arrendadores públicos. _____	782
TALLER DE TRABAJO _____	786
Fiscalidad del arrendamiento de viviendas. _____	786
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD) _____	786
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS). _____	786
3. IVA de trasteros y garajes. _____	787
TALLER DE TRABAJO _____	788
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda. _____	788
1. Gastos deducibles _____	788
a. Intereses y demás gastos de financiación _____	788
b. Conservación y reparación _____	789
c. Tributos y recargos no estatales _____	789
d. Saldos de dudoso cobro _____	790
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble. _____	790
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985 _____	791
2. Gastos no deducibles _____	792
TALLER DE TRABAJO _____	793
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF _____	793
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores _____	793
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco _____	795
3. Rendimiento neto reducido _____	796
TALLER DE TRABAJO _____	798
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF. _____	798



TALLER DE TRABAJO	800
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.	800
1. Requisitos principales del régimen.	801
2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.	802
3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.	802
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda	802
Ámbito de aplicación.	802
Bonificaciones.	804
TALLER DE TRABAJO	806
La tributación del arrendamiento con opción a compra.	806
TALLER DE TRABAJO.	808
La mención del nº catastral de la finca.	808
TALLER DE TRABAJO	813
Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas.	813
TALLER DE TRABAJO	816
El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	816
El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid.	816



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.**
- **El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**
- **Plazo de los contratos de arrendamiento.**
- **Recuperación de la vivienda por parte del arrendador**
- **Enajenación de la vivienda arrendada.**
- **Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)**
- **Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).**
- **Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario o del arrendatario.**
- **Actualización de la renta.**
- **Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.**
- **Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.**
- **Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015**